



rd avocats  
& associés

Doss. 17/314

## **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 GALLARGUES LE MONTUEUX (Gard) :**

**Dans un ensemble immobilier dénommé LES JASSES DE CAMARGUE, cadastré Lieudit « Camp Loubier et Payre » :**

- **SECTION AS n° 1**, d'une contenance cadastrale de 1ha 94a 12 ca,
- **SECTION AS n° 2**, d'une contenance cadastrale de 6ha 67a 83 ca,

**Etant précisé que :**

**La parcelle AS n° 1 provient de la parcelle cadastrée SECTION B n° 824, suivant Procès-Verbal de remaniement du 4 septembre 2007, publié le 5 septembre 2007, Vol. 2007 P n° 10524/UD238 (changement de désignation).**

La parcelle AS n° 2 provient des parcelles cadastrées SECTION B n° 622 à 630, 1437 & 1464, suivant Procès-Verbal de remaniement du 4 septembre 2007, publié le 5 septembre 2007, Vol. 2007 P n° 10524/UD518 (réunion de parcelles).

Etat Descriptif de Division du 19 mai 2006, publié le 13 juin 2006, Vol. 2006 P n° 7110,

Ledit acte a fait l'objet d'un modificatif reçu par Maître SAUVAGE, Notaire, le 7 mai 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des Hypothèques de NIMES, le 6 juin 2007, Vol. 2007 P n° 6771.

ET LES LOTS N° 82 (26/10 000èmes) & 292 (2/10 000èmes).

#### SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

**BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE** anciennement dénommée **CETELEM** venant aux droits de **BNP PARIBAS INVEST IMMO** par suite de fusion absorption en date du 30 juin 2008,

Société anonyme au capital de 529 548 810 €, immatriculée au RCS DE PARIS sous le N° B 542 097 902, dont le siège est 1 Boulevard Hausmann 75 009 PARIS, représentée par son Président Directeur Général en exercice 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**

- la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Matthieu PAILLARD-BRUNET, Notaire à LYON

(Rhône), les 8 & 21 juin 2007, contenant prêt avec affectation hypothécaire,

- une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle, publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 23 juillet 2007, Vol. 2007 V n° 3887,
- un commandement de payer valant saisie, notifié suivant acte de la SCP Frank-Alain SZENIK - Philippe MARTIN - Sophie CAILLE - Pierre BEDDOUK, Huissiers de Justice Associés à SAINT-DENIS (Seine-Saint-Denis), en date du 1<sup>er</sup> décembre 2017, publié au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 24 janvier 2018, Vol. 2018 S n° 7.

**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 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le **24/01/2018**, **joint au présent**.

#### **DESCRIPTION DES BIENS**

---

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du **21/12/2017**, 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.

#### **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. Servitude de branchement de réseaux, publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 23/06/2004, Vol. 2004 P n° 7866 ;**

- Fonds dominant : B 621, 619 & 620 (partie).
- Fonds servant : B 620 (partie), B 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629 & 630, (devenues AS n° 2) & 824 (devenue AS n° 1).

**2. Constitution de servitude de diverses canalisations, publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 23/05/2006, Vol. 2006 P n° 6379 ;**

- Fonds dominant : B 1465.

- Fonds servant : B 1464 (devenue AS n° 2)  
& 824 (devenue AS n° 1).

**3. Constitution de servitude de passage de canalisation, publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 16/06/2006, Vol. 2006 P n° 7299 ;**

- Fonds dominant : B 1436, 1438, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618 & 619.

- Fonds servant : B 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 1437 & 1464 (devenues AS n° 2) & 824 (devenue AS n° 1).

**4. Acte complémentaire de constitution de servitude temporaire, publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 16/06/2006, Vol. 2006 P n° 7294 ;**

- Fonds dominant : B 1465.

- Fonds servant : B 1464 (devenue AS n° 2).

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens désignés appartiennent à J  
pour en avoir fait l'acquisition, suivant acte de vente, reçu par Maître Denis THURET, Notaire à NICE (Alpes-Maritimes), en date du 25 juin 2007, publié au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 12 juillet 2007, Vol. 2007 P n° 8441.

**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

---

Les lots sus-indiqués sont loués par la société HOT JASS selon contrat de bail commercial meublé en date du 3 décembre 2009 pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 17 novembre 2009, et pour un loyer mensuel de 98,83 € HT, soit 104,27 € TTC du 1<sup>er</sup> au 48<sup>ème</sup> mois inclus et, à compter du 49<sup>ème</sup> mois, 109,75 € HT soit 115,79 TTC.

Dans le cadre de son activité, la SAS HOT JASS sous loue les lots objets des présentes.



**SCP PRONER - OTT**  
Huissiers de Justice Associés

 80 Rue René Panhard  
BP 79041 - 30971 Nîmes Cedex 9

 04 66 67 57 73

 Tél. constat 24h/24 - 7j/7  
04 66 67 82 80

 04 66 21 38 82

 [scp.proner.ott@huissier-justice.fr](mailto:scp.proner.ott@huissier-justice.fr)

# PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**Me Nicolas PRONER**  
Huissier de Justice associé

**Me Julien OTT**  
Huissier de Justice associé

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

ET LE VINGT ET UN DECEMBRE

**A LA REQUETE DE :**

BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, Société Anonyme, anciennement dénommé CETELEM, venant aux droits de BNP PARIBAS INVEST IMMO par suite de fusion absorption en date du 30 juin 2008, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 542 097 902, dont le siège social est situé 1 Boulevard Haussmann 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social.

Laquelle a constitué pour avocat la SCP « CABINET RD AVOCATS ET ASSOCIES », Avocats au Barreau de NIMES y demeurant 16 Rue des Greffes, BP 189 à NIMES,

**AGISSANT EN VERTU :**

Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un commandement aux fins de saisie immobilière signifiée en date du 1<sup>er</sup> décembre 2017 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,**

Certifie et atteste m'être transporté ce jour à 17h00 sis à GALLARGUES LE MONTUEUX (30660) Route des Plages, Résidence « Les Jasses de Camargue », aux fins de procéder à la description des biens immeubles appartenant à :

Soit :

Dans un ensemble immobilier dénommé « Les Jasses de Camargue », sis à GALLARGUES LE MONTUEUX (GARD) Lieudit « Camp Loubier et Payre », cadastré :

Section AS numéro 1 d'une contenance cadastrale de un hectare quatre-vingt quatorze ares douze centiares (1 ha 94 a 12 ca)

Section AS numéro 2 d'une contenance cadastrale de six hectare soixante-sept ares quatre-vingt-trois centiares (6 ha 67 a 83 ca),

Etant précisé que la parcelle AS numéro 1 provient de la parcelle cadastrée Section B numéro 824 suivant procès-verbal de remaniement du 4 septembre 2007, publié le 5 septembre 2007, volume 2007 P numéro 10 524/UD 238 (changement de désignation),

Et la parcelle AS numéro 2 provient des parcelles cadastrées Section B numéros 622 à 630, 1437 et 1464, suivant procès-verbal de remaniement du 4 septembre 2007, publié le 5 septembre 2007, volume 2007 P numéro 10 524/UD 518 (réunion de parcelles).

Le lot n°82, un logement portant le numéro 54 sur le plan d'une superficie de 34,98 m<sup>2</sup> habitable, en duplex, rez-de-chaussée et premier étage et la jouissance privative d'un terrain d'une surface de 200 m<sup>2</sup> environ, et les 26/10000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot n°292, un parking extérieur portant le numéro 292 du plan, d'une superficie de 12,50 m<sup>2</sup> et les 2/10000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.



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

Il s'agit d'un complexe hôtelier et résidentiel géré par la SAS HOT JASS et dénommé « Les Jasses de Camargue ».

Les lots sus-indiqués sont loués par la société HOT JASS selon contrat de bail commercial en date du 3 décembre 2009 pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 17 novembre 2009 et pour un loyer mensuel de 98.83 euros HT soit 104.27 euros TTC du 1<sup>er</sup> au 48<sup>ème</sup> mois inclus et, à compter du 49<sup>ème</sup> mois, 109.75 euros HT soit 115.79 euros TTC. Ledit contrat de bail est joint aux présentes.

Dans le cadre de son activité, la SAS HOT JASS sous loue les lots objets des présentes.

Il est à préciser que rendez-vous a été pris ce jour à 17h00 avec \_\_\_\_\_, directrice du site, pour l'établissement du présent descriptif.

\_\_\_\_\_ nous a confirmé que le lot n°82 appartenant à \_\_\_\_\_ correspond à la villa n°413, actuellement occupée par \_\_\_\_\_

Sur place, je rencontre \_\_\_\_\_, employé de la société HOT JASS, ainsi déclaré.

Ce dernier m'accompagne à la villa n°413.

## DESCRIPTION EXTERIEURE :

Il s'agit d'une résidence de type résidence de tourisme dénommée « Les Jasses de Camargue » datant du milieu des années 2000, résidence arborée et correctement entretenue avec notamment restaurant, bar, laverie, épicerie, cours de Tennis, boulodrome, mini-golf, terrains multi sports et piscine.

Ci-après le plan de ladite résidence :



La villa n°413 correspondant au lot 82 est située en partie centrale de la résidence. La façade est crépie. Les ouvertures sont équipées de volets bois battant, peints, en bon état.

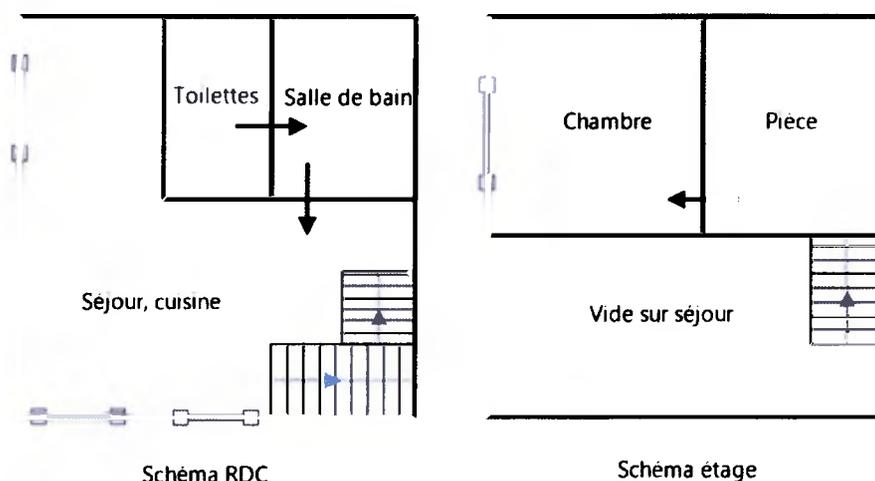
Cette villa jouit d'une terrasse avec, au sol, une dalle en béton.

**DESCRIPTION INTERIEURE DU LOT N°82 :**

Sur place, je rencontre \_\_\_\_\_ occupant, ainsi déclaré, à qui je décline mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission et qui n'y fait pas obstacle.

Il s'agit d'une petite villa en duplex, rez-de-chaussée et premier étage, en bon état, identifiée sous le numéro 413, de type 2, d'une surface loi carrez totale d'environ 35,52 m2.

Ci-après le plan établi par la société EDIL à titre indicatif :



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

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
RDC - Séjour, cuisine	17,51	1,77
RDC - Salle de bain	2,85	0,00
RDC - Toilettes	1,42	0,00
1er étage - Pièce	6,02	0,00
1er étage - Chambre	7,72	0,00

J'accède à la villa par une porte métal avec vitrage en partie haute.

### PIECE PRINCIPALE – SALON – SEJOUR – CUISINE :

Le sol est revêtu d'un carrelage ode couleur orangé avec plinthes assorties.

Les murs sont revêtus d'une peinture blanche.

Y sont installés une climatisation réversible ainsi qu'un placard mural, deux portes coulissantes avec, à l'intérieur, aménagement étagères et penderie.

Un point lumineux de type applique est fixé au mur entre la salle de bain et la cuisine.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre de type PVC blanc, double battant, double vitrage donnant au Nord ainsi que par une autre fenêtre double battant, double vitrage, de type PVC blanc donnant à l'Est.

Y est également installée une cage d'escalier bois permettant d'accéder à l'étage ainsi qu'une cuisine ouverte équipée d'un évier un bac avec robinetterie mitigeur, plan de travail, plaque quatre feux électrique, meubles de rangement en partie haute et en partie basse.

Au niveau de la cuisine, les murs sont faïencés avec en plafond deux spots et une VMC.

### SALLE DE BAIN :

J'y accède par une porte postformée avec poignée métallique.

Le sol est revêtu d'un carrelage de couleur orangé de même type que précédemment constaté avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche tout comme la zone plafond.

Un point lumineux de type spot en plafond éclaire cette pièce.

Y sont installés un meuble lavabo avec une vasque émail blanc, robinetterie mitigeur, miroir, meuble sous lavabo deux portes, ainsi qu'une baignoire de type émail blanc avec robinetterie mitigeur, pommeau de douche, tuyau de douche.

Au niveau de la baignoire, les murs sont faïencés.

A noter, un radiateur de type sèche-serviette de marque « NOIROT » fixé sur le mur latéral gauche.

### WC :

J'y accède par une porte postformée avec poignée métallique.

Le sol est revêtu d'un carrelage de même type que précédemment constaté avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche tout comme la zone plafond.

Un point lumineux de type spot en plafond éclaire cette pièce.

Y est installée une cuvette de type émail blanc avec chasse d'eau dorsale ainsi qu'un cumulus.

J'accède à l'étage par une cage d'escalier en bois.

### ZONE PALIERE :

Le sol est moqueté avec plinthes en bois peintes en gris.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche tout comme la zone plafond.

Deux points lumineux de type appliques éclairent cette zone.

Cette zone est protégée par un garde-corps en bois.

Y est installé un radiateur électrique ainsi qu'un placard mural deux portes coulissantes avec aménagement intérieur étagères et penderie.

### CHAMBRE :

J'y accède par une porte postformée avec poignée métallique.

Le sol est moqueté avec plinthes en bois peintes en gris.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche et marron.

Le plafond est revêtu d'une peinture blanche.

Un point lumineux de type applique fixé sur le mur latéral droit éclaire cette pièce.

Y sont installés un radiateur électrique ainsi qu'un placard mural deux portes coulissantes.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre de type PVC blanc, un battant, double vitrage, donnant à l'Est.

**SYSTEME DE CHAUFFAGE :**

Il s'agit d'une pompe à chaleur (divisé) – type split avec convecteurs électriques NFC (système individuel).

**SYSTEME DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE :**

Il s'agit d'un chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel).

**SYSTEME DE VENTILATION :**

Il s'agit d'une VMC SF Auto réglable après 82.

**SYSTEME DE REFROIDISSEMENT :**

Il s'agit d'une pompe à chaleur (divisé) – type split.

Relativement au lot n°292, il s'agit d'une place de parking extérieure.

**SYNDIC :**

Il s'agit de l'agence RAPHAEL IMMOBILIER 130 rue de la Marquerose – Bat D – 34070 MONTPELLIER

**PHOTOS**

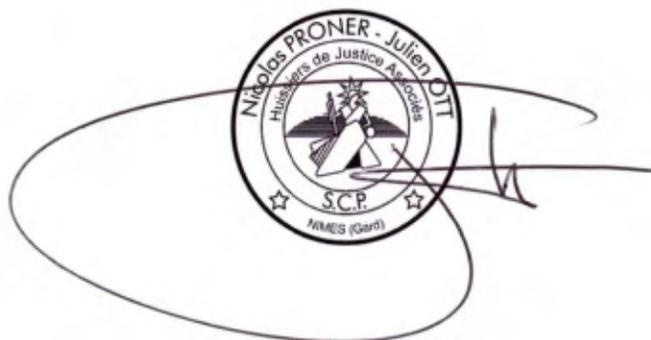
Tout au long de ces constatations des photos ont été prises par mes soins, elles sont jointes au présent procès verbal de description au nombre de : 12

**EXPERTISES – METRAGE**

Les différentes expertises et métrages ont été réalisés ce jour par Monsieur Alain JAUBERT, Expert de la Société EDIL, et sont annexés au présent procès-verbal.

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 :**

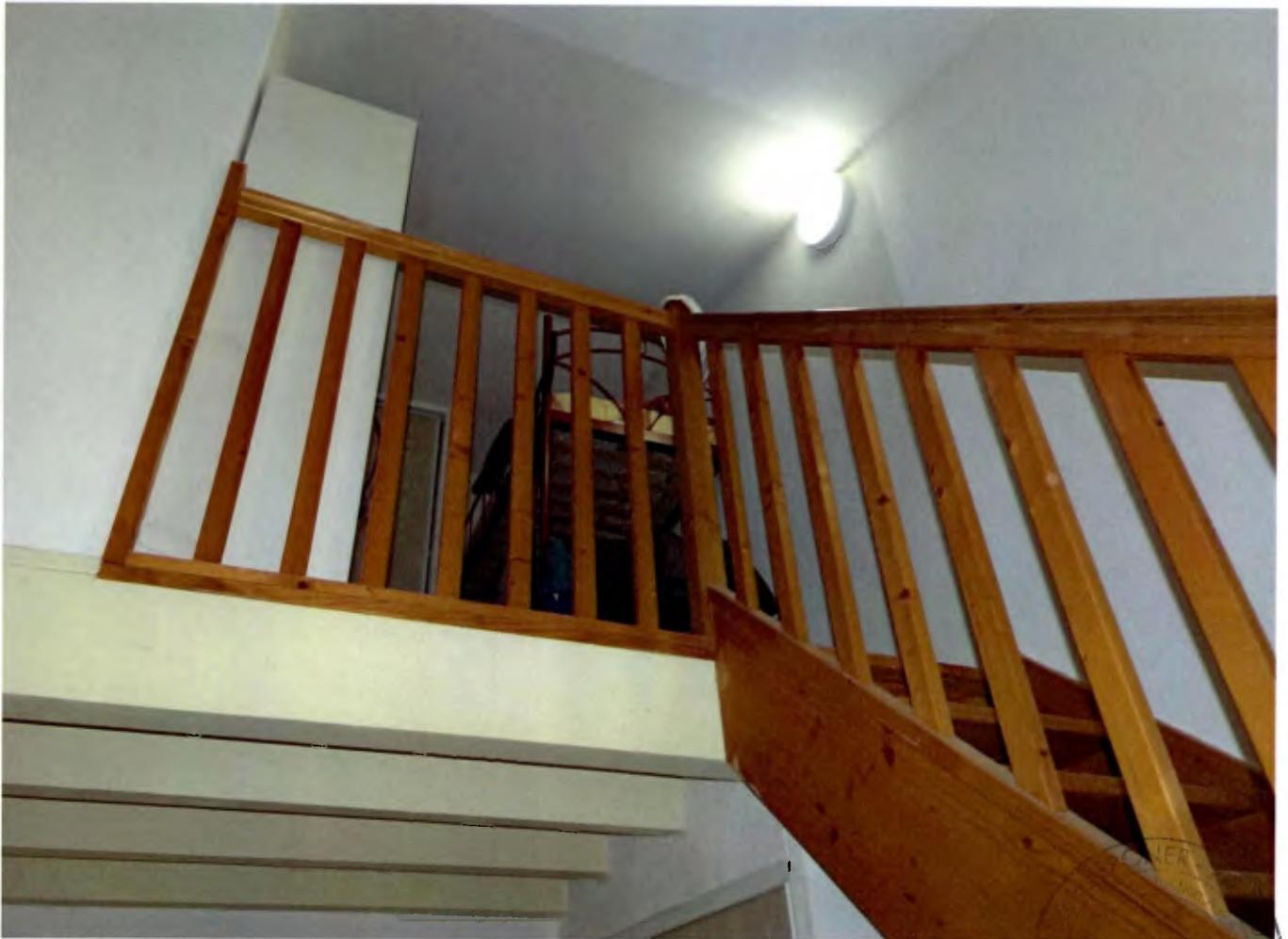
ART-A444-3	.....	220,94
ART-A444-28 et s. (sur place)	.....	75,00
ART-A444-28 et s. (rédaction)	.....	75,00
TRANSPORT	.....	7,67
Sous total HT	.....	378,61
TVA 20,00 %	.....	75,72
Taxe Forfaitaire	.....	14,89
TOTAL TTC EN EUROS	.....	469.22













Julien Ollivier  
Associés





**BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX NUS assuetti à la TVA**  
RESIDENCE DE TOURISME CLASSE

**Les Jasses de Camarque**  
**GALLARGUES LE MONTUEUX (30)**

**BAIL ZRR**

ENTRE

1°  
Dc

Ci-après dénommé « **LE BAILLEUR** »

**2° la société dénommée HOT JASS** société par action simplifiée au capital de 100 000 €. dont le siège social est sis Zone Industrielle Les Trouvaux 34560 POUSSAN immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 518 450 820.

Représentée par son Président es qualités de représentant permanent de la SARL HP HOTELS. avant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

Préalablement au BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX NUS. objet des présentes. les parties exposent ce qui suit :

**EXPOSE**

Les locaux désignés ci-après. font partie d'un ensemble immobilier dénommé "Hôtel et résidence Les Jasses de Camarque" (selon le permis de construire n° 3012304L0017 obtenu le 4 octobre 2004 par la Mairie de Gallargues le Montueux). sur un terrain cadastré **section B Parcelle 622 à 630 et 824** pour une contenance **8 ha 43 a 48 ca** et destiné à l'exploitation d'une Résidence de Tourisme Classée \*\*\* et d'un Hôtel\*\*.

Ces locaux ont initialement été donné à bail commercial à la société dénommée « Société de Gestion des Jasses de Camarque par ELITHEA ». Cette société a été mise en redressement judiciaire par décision du Tribunal de Commerce de Nîmes en date du 29/04/2009.

Le PRENEUR a présenté un plan de reprise d'activité qui a été homologué par le Tribunal de Commerce de Nîmes en date du 17 Novembre 2009. Par décision en date du 17 Novembre 2009. le même Tribunal de Commerce a arrêté le plan de cession aux nouvelles conditions acceptées par les propriétaires. En application de ce jugement. L'administrateur judiciaire a adressé par courrier en date du 18 Novembre 2009 à tous les co propriétaires de la résidence Les Jasses de Camarque. la notification de résiliation des baux commerciaux avant existé entre la société liquidée et les co propriétaires

Le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite résidence en assurant les prestations définies à l'article 1 ci-après.

A cet effet. **LE PRENEUR**. doit prendre à bail commercial l'ensemble des 289 lots de ladite Résidence en l'état meublé par les propriétaires puis les sous-louer aux futurs résidents dans le cadre de l'article 261 D-4 du CGI.

Le PRENEUR bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de l'Hôtel et de la Résidence de tourisme. lesquels forment avec les 289 lots privés un tout homogène et indivisible indispensable à l'exploitation de l'immeuble. et à sa destination spécifique décrite à l'article 1 ci-après.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle d'obtenir la jouissance des locaux parties privatives spéciales (lots 553 à 561 de la copropriété) nécessaires à l'activité du PRENEUR

Le **PRENEUR** verse ainsi un loyer au **BAILLEUR** quel que soit le taux d'occupation réel du local, et doit aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du **BAILLEUR**, telles que les prestations para-hôtelières.

**CECI EXPOSE**, il est passé au bail commercial, objet des présentes.

## **BAIL COMMERCIAL**

Par les présentes, le **BAILLEUR** donne à bail commercial conformément aux dispositions des Articles L145-1 et suivants du Code de Commerce, au **PRENEUR** qui l'accepte, les biens dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies:

### **ARTICLE 1 - DESIGNATION ET DESTINATION DES LIEUX LOUÉS**

#### **1° le bien immobilier**

Les biens objet du présent bail constituent le lot n° 82 de l'état descriptif de division de l'immeuble actuellement identifié par l'exploitation comme l'appartement n° 54 de type 2 PIECES PERSONNES, le droit d'usage de l'emplacement de parking, lot n° 292, et la quote-part des parties communes exprimées en tantièmes de copropriété tels que les biens s'étendent, se poursuivent et se comporteront avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination. Un règlement de copropriété, recu par Maître Denis Thuret le 19 mai 2006, opposable au preneur, définit les règles d'occupation des locaux. Le Preneur devra respecter l'ensemble de ces conditions d'occupation, un extrait du règlement lui est remis à cet effet.

Le bien loué est destiné à être sous-loué par le **PRENEUR**, dans le cadre d'une activité d'exploitation et de gestion d'un hôtel et d'une résidence de tourisme consistant en la sous-location meublée des appartements ou suites situés dans l'ensemble immobilier..

Cette activité, soumise à la TVA, répond aux dispositions de l'arrêté du Ministère du tourisme du 14 février 1986 et à celles des articles 261-D-4-a du Code Général des Impôts et 176 et 178 de son annexe II, ainsi qu'à l'instruction administrative du 09 juillet 1991 visant à commenter lesdits articles. A ce titre, le Preneur s'engage à assurer la promotion touristique de la résidence à l'Etranger.

Le bien loué est donc partie intégrante des locaux constituant ledit ensemble hôtelier. (Hôtel et Résidence de tourisme en cours de classement deux et trois étoiles) et il est bien entendu que l'ensemble des locaux constituant l'hôtel et la résidence de tourisme sont indivisibles.

A ce titre il est expressément entendu entre les parties que le bien immobilier loué sera indéfiniment destiné à être loué et/ou sous loué et/ou exploité dans le cadre de l'exploitation de l'hôtel pris dans sa globalité et son indivisibilité, de sorte que sa cession éventuelle dans quelque condition que ce soit devra indiscutablement et inévitablement préciser l'existence dudit bail et être assortie d'une reconduction dudit bail.

Toute violation des présentes serait sanctionnée par des dommages intérêts tenant compte le cas échéant de l'impossibilité de poursuivre l'exploitation de l'ensemble hôtelier.

Le **PRENEUR** est, en conséquence, de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous la réserve qu'il respecte les obligations résultant du présent paragraphe et celles stipulées sous le paragraphe « SOUS-LOCATION » ci-après.

En outre, le **PRENEUR** s'oblige expressément, dans le cadre de la destination ci-dessus fixée, à offrir aux futurs résidents les services et prestations para-hôtelières suivantes :

1° La réception de la clientèle.

2° Les moyens nécessaires à la fourniture, à l'ensemble des locataires :

- De petits-déjeuners.
- D'un service régulier de nettoyage des locaux.
- De linge de maison.

Et en outre, toutes les prestations exigées par l'article 261 D.4°. b du Code Général des Impôts, et les instructions du 11 avril 1991 et du 30 avril 2003.

Certaines de ces prestations pourront être offertes "à la carte" tels que les petits-déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privatives.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, N° 3-A-9-91A, du 30.4.2003 N°3-A-2-03, de manière à ce que la présente location soit passible de la T.V.A. sans remettre en cause la destination d'appartement ou de la suite, le tout étant déterminant du consentement du **BAILLEUR**.

Outre ce ou ces lots, il est également donné à bail les parties communes tant générales que particulières, telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs annexes à l'acte de vente visé en l'exposé et du règlement de copropriété, pièces dont le **PRENEUR** reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**.

## **ARTICLE 2 - DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL**

Sous réserve de réception par le **PRENEUR** du bail régularisé au plus tard le 8 Janvier 2010, le présent bail prendra effet en date du 17 Novembre 2009.

En cas de réception postérieure au 8 Janvier 2010 du bail régularisé, la date de prise d'effet interviendra au premier jour du mois civil du mois de réception, étant ici précisé qu'à défaut de régularisation par le **BAILLEUR** avant le 1<sup>er</sup> Avril 2010, le présent bail deviendra caduc de plein droit.

2.2 - Le bail portera sur une période ferme de neuf (9) années entières et consécutives à compter de la date de prise d'effet sus déterminée.

A la fin de la première période de 9 ans, et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties conformément à la réglementation en vigueur, le présent bail se poursuivra tacitement.

La partie qui, au terme du bail, voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six (6) mois avant l'échéance du bail.

## **ARTICLE 3 - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LE CONGE DONNE PAR LE BAILLEUR**

Dans l'hypothèse où, au terme du bail, le **BAILLEUR** donnerait congé au **PRENEUR** selon le formalisme précisé au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 2.2 au moins **neuf (9) mois** avant l'échéance du bail, le **PRENEUR** renonce formellement à percevoir l'indemnité qui pourrait lui être allouée en vertu des dispositions de l'article L145-14 Du Code de Commerce.

## **ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes, que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer.

### **a) En ce qui concerne le mobilier**

Le **PRENEUR** aura l'obligation d'équiper et si besoin est, de renouveler le mobilier garnissant le (s) logement (s), à ses frais, de manière à ce qu'il (s) soit (ent) habitable (s) dans des conditions normales et notamment compatibles avec le standing de la Résidence et de l'hôtel. Il est ici précisé que la notion de mobilier inclut notamment le matériel électroménager.

### **b) En ce qui concerne les biens immobiliers**

#### **1/ Etat des lieux**

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront réputés être en bon état d'usage et tels que définis par les divers documents visés ci-devant.

Conformément à l'article 1721 du Code Civil, le **BAILLEUR** s'engage à garantir le **PRENEUR** contre tout vice ou défaut de la chose louée. Le **BAILLEUR** fera son affaire des actions à l'encontre du vendeur constructeur, engagées à ce titre.

Le **PRENEUR** est un professionnel de l'exploitation de résidences de tourisme et connaît parfaitement l'état de la résidence et en fait son affaire sur le plan de l'état de la construction, et de l'état parasitaire de l'immeuble (Amiante - Termites - Plomb - Énergie- Risques naturels et technologiques, Hygiène et sécurité

#### **2/Entretien et réparations**

UP

Le **PRENEUR** supportera les réparations locatives visées au décret 87-712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à ladite date, et en outre les charges récupérables résultant du décret 87-713 du 26 août 1987.

Le **PRENEUR** devra prévenir par écrit le **BAILLEUR** de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions nécessaires à l'exploitation normale de l'hôtel et la résidence de tourisme.

Le **BAILLEUR** prendra en charge les gros travaux, tels que définis par l'article 606 du Code Civil, ainsi que les gros ouvrages tels que définis à l'article R 111-26 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement fixé

« Les gros ouvrages sont :

- a) les éléments porteurs concourant à la stabilité ou la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux ;
- b) les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

Ces éléments comprennent notamment :

*Les revêtements des murs à l'exclusion de la peinture et des papiers peints :*

*Les escaliers et planchers ainsi que leur revêtement en matériau dur :*

*Les plafonds et les cloisons fixes*

*Les portions de canalisation, tuyauteries, conduites et aines de toute sorte logées à l'intérieur des murs, plafonds, ou planchers, ou prises dans la masse du revêtement, à l'exclusion de celles qui sont seulement scellées :*

*Les charpentes fixes des ascenseurs et monte-charge :*

*Les bâtis et huisseries des portes, fenêtres et verrières. »*

### 3/ Améliorations

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du **BAILLEUR** aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant, ou à venir, en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le **PRENEUR**, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au **BAILLEUR** de leur caractère obligatoire : le **PRENEUR** en supportera la charge.

Ces travaux seront également exécutés sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le **PRENEUR**, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du **PRENEUR**, la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas, s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du **BAILLEUR** de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en état primitif en cas de travaux non autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le **PRENEUR**, ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du **BAILLEUR** en fin de bail ou au départ du **PRENEUR**.

En toute hypothèse, le **PRENEUR** ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés aux biens loués, à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, dans la mesure où ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fond à laquelle ils sont attachés : cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du **BAILLEUR** de demander la remise en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

### 4/ Enseigne

Le **PRENEUR** pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment administratives.

Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du **PRENEUR** et entretenue en parfait état, à ses frais.

### 5/ Contribution, taxes et charges diverses

Indépendamment des charges de réparations et d'entretien ci-dessus, le **PRENEUR** supportera l'ensemble des charges et prestations (éventuellement au prorata des millièmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement, et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires et notamment : eau, électricité, primes d'assurance contractées pour sa responsabilité

Bien entendu, le **PRENEUR** acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, ainsi que la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale pouvant être à la charge des locataires et l'ensemble des charges liées aux services de para-hôtellerie et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Le **BAILLEUR** conservera la charge de ses impôts, résultant notamment de son statut de loueur, ainsi que la taxe foncière sous réserve de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères (qui sera à la charge du **PRENEUR**). La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères sera acquittée par le **BAILLEUR** qui la refacturera au **PRENEUR** en joignant à sa facture copie de l'avis de taxes. Le **PRENEUR** s'engage à acquitter la facture établie à ce titre par le **BAILLEUR** dans un délai maximum de 30 jours.

#### **ARTICLE 5- CESSION**

Le **PRENEUR** pourra céder son droit au présent bail et en totalité seulement au successeur dans son fonds de commerce exerçant la même activité. Dans tous les autres cas, le preneur ne pourra céder le droit au présent bail et en totalité qu'à la condition expresse qu'une telle cession soit autorisée par le bailleur qui en déterminera les conditions.

Dans ce cas, le **BAILLEUR** devra en être avisé préalablement et par lettre recommandée avec accusé de réception et le **PRENEUR** restera garant solidaire du cessionnaire jusqu'à la fin du bail pour l'exécution de toutes les charges et conditions.

#### **ARTICLE 6 - SOUS-LOCATION**

Comme il a été précisé ci-dessus, le **PRENEUR** est autorisé de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité, sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie ci-dessus, c'est à dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause l'usage de l'hôtel et la résidence de tourisme.

- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** restant seul responsable vis-à-vis des résidents à quelque titre que ce soit.

- Les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le **PRENEUR**, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la résidence (calme, propreté, sécurité,...), ce règlement intérieur devra être communiqué pour information au **BAILLEUR**.

En outre, le **PRENEUR** est autorisé à procéder à toutes sous-locations de la résidence, à un gestionnaire exerçant la même activité, et qui devra respecter strictement toutes les clauses du présent bail, et les textes relatifs aux Résidences et Hôtels de tourisme ainsi que les engagements pris par le **PRENEUR** dans le cadre de l'offre de reprise acceptée en date du 17 Novembre 2009 par le Tribunal de Commerce de Nîmes

Le **PRENEUR** sera dispensé du respect des formalités prévues à l'article 145-31 du Code de Commerce.

#### **ARTICLE 7 - ASSURANCE**

Le **PRENEUR** sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le décaît des eaux, couvrant le bien immobilier, les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux (pollution notamment) inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux loués.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du **BAILLEUR**.

LE **PRENEUR** se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Il ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le **BAILLEUR** de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages et intérêts au **BAILLEUR** de ce chef.

Le **BAILLEUR** autorise irrévocablement le **PRENEUR** et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur constructeur, de toute garantie de vente et de construction, telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance "dommages ouvrage".

LP CC

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le **PRENEUR** qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

### ARTICLE 8 - VISITE DES LIEUX

LE **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR**, son architecte, tout entrepreneur, ouvrier et toute personne autorisée par lui à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le **BAILLEUR** le jugera à propos et ce, sur rendez-vous.

### ARTICLE 9 - LOYER - PAIEMENT - REVISION DU LOYER

#### 1/ Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé comme suit :

Appartement N° : 54

Surface : 35 m<sup>2</sup>

Loyer mensuel du 1er au 48ème mois inclus : 98.83 Euros HT soit 104.27 Euros TTC

A compter du 49ème mois : 109.75 Euros HT soit 115.79 Euros TTC

#### Clause de révision :

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice national du coût de la construction, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), à hauteur, toutefois de 2% de ladite variation..

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera l'indice du deuxième trimestre 2009 soit : 1 498.. l'indice de révision étant celui du deuxième trimestre de l'année de révision. Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite. L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Il est clairement précisé que le loyer prévu ci-dessus à compter du 49<sup>ème</sup> mois subira de plein droit les révisions annuelles prévues au présent paragraphe

#### Paiement du loyer :

Le loyer est payable au domicile du **BAILLEUR**, de la manière suivante :

Le **PRENEUR** s'engage à payer le loyer au **BAILLEUR**, **TRIMESTRIELLEMENT**, à terme échu.

Il est ici précisé que le paiement du terme fixe interviendra le 15 du mois qui suivra la fin du trimestre civil.

Le premier terme fixe sera calculé prorata temporis entre la date d'effet du bail et la fin du trimestre civil.

Par dérogation à ce qui précède il est expressément convenu entre les parties que les loyers dus au titre des 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 et 1<sup>er</sup> Trimestre 2010 seront payés au **BAILLEUR** avec le loyer du 2<sup>ème</sup> Trimestre 2010 soit le 15 Juillet 2010.

#### Clauses de suspension :

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité du **PRENEUR** (tels que tremblement de terre, état de guerre ou siège, entrave à la libre circulation des personnes et des biens).

#### Assuettissement à la TVA :

LE **BAILLEUR** et le **PRENEUR** entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

W C

LE BAILLEUR, conformément à l'article 293 F de ce même code, déclare expressément opter pour l'assuettissement à la TVA et renonce à la franchise en base (actuellement à 76.300 Euros)

#### **Mandat de Facturation :**

Le BAILLEUR donne expressément mandat au PRENEUR d'établir en son nom et pour son compte et pour la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellement les factures afférentes aux loyers et accessoires découlant du présent bail. Le PRENEUR transmettra les factures ainsi établies au BAILLEUR dans un délai maximum de trente jours à compter de leur établissement par voie postale ou électronique.

#### **ARTICLE 9 bis – AVANTAGES PARTICULIERS**

A l'échéance du bail ou de son renouvellement, le PRENEUR s'engage à céder au BAILLEUR l'ensemble du mobilier dont il aura équipé le local en vue de sa sous location en ce compris les éléments électroménagers au prix ferme et forfaitaire de 1 € HT (un euro hors taxes).

➔ Mise à disposition par le PRENEUR à titre gratuit d'un logement au sein de la résidence selon les modalités suivantes :

a) Pendant 3 semaines consécutives ou non sur la période allant du 1er Octobre de l'année N au 30 Avril de l'année N+1. (Période 1)

Et

b) Pendant 2 semaines consécutives ou non sur la période allant du 1<sup>er</sup> Mai au 30 Septembre de chaque année. (Période 2)

#### **Conditions de mise à disposition**

- Le logement mis à disposition sera similaire à celui dont le BAILLEUR est propriétaire
  - La gratuité s'entend de l'hébergement seul, les prestations hôtelières ou para-hôtelières consommées pendant le séjour étant à la charge du BAILLEUR
  - Le BAILLEUR souhaitant user de la mise à disposition à titre gratuit devra en informer le PRENEUR a minima 6 mois avant le début de chaque séjour (réservation)
  - Le nombre de lots occupés simultanément à titre gratuit par les différents bailleurs soumis au régime « ZRR » ne pourra excéder 10 lots en période 1 et 8 lots en période 2. Si la réservation effectuée par le BAILLEUR venait en surnombre en regard de ces quotas, le PRENEUR en informera le BAILLEUR dès réception de la réservation.
  - La mise à disposition est consentie intuitu personae au BAILLEUR pour son usage personnel ou celui de ses ascendants ou descendants, il est formellement interdit au BAILLEUR d'utiliser cet avantage personnel pour en faire commerce de quelle manière que ce soit.
- c) En fonction des disponibilités de la résidence, le BAILLEUR avant fait usage de son avantage personnel pourra éventuellement prolonger son séjour sur place dans les mêmes conditions à la seule condition d'en informer le PRENEUR à son entrée dans les lieux.

#### **ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou à défaut de paiement des frais de poursuite, et un mois après une mise en demeure ou un commandement resté infructueux, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent bail si bon lui semble, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

En conséquence, le présent bail sera résilié après une simple mise en demeure d'exécuter la ou les clauses concernées du bail restées sans effet pendant le délai d'un mois. À défaut d'exécution ou de paiement dans le délai d'un mois, l'expulsion pourra intervenir sur simple ordonnance de référé qui constatera simplement l'acquis de la clause résolutoire

La présente clause résolutoire et ses effets immédiats ne privent pas le bailleur de son droit d'exercer la résiliation judiciaire pour les mêmes faits.

Le bail pourra être résilié de plein droit lors de la survenance de certains événements graves, ci-après définis, lorsque celle-ci interdira, de façon définitive la poursuite de l'exploitation, ou voir ses conditions financières suspendues, à l'initiative du PRENEUR, lorsque la poursuite de l'exploitation ne présentera par un caractère définitif.

- Guerre civile ou étrangère
- Grève générale de nature à perturber le bon déroulement des études.
- Séisme ou catastrophe naturelle

- Catastrophe industrielle majeure.
- Destruction partielle ou totale du bâtiment
- Chute d'aéronef, etc.

**ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de Gallargues le Montueux.

**ARTICLE 12 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

**ARTICLE 13 - DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES**

Le BAILLEUR déclare :

1 - Que ses dates et lieu de naissance, sa situation matrimoniale, sa nationalité et sa résidence sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes.

2 - Qu'il a la pleine capacité d'aliéner et notamment :

- qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 janvier 1968 portant réforme du régime des incapables majeurs
- qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, faillite personnelle, les banqueroutes et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements.
- et qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre et entière disposition dudit immeuble, notamment par suite d'expropriation, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.
- Que l'immeuble donné à bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques technologiques prescrit, ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi qu'en atteste la synthèse des risques naturels et technologiques annexée aux présentes.

Et

- Que l'immeuble donné à bail n'a pas subi de sinistres avant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.
- Conformément à la réglementation en vigueur, sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture, le bailleur a établi et remis au preneur, préalablement à la signature des présentes, ce que reconnaît expressément le preneur :
- Un état des risques naturels et technologiques.

Fait en trois exemplaires originaux

A Poussan, le 3 décembre 2009

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
	<p style="text-align: center;"><b>SAS HOT JASS</b>  ZI Les Trouvoux - 34100 POUSSAN  Tél. 04 67 78 48 00  SIREN 318 450 820</p>

UP CZ



# Etat des risques naturels et technologiques

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

## 1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

2009 79 2

du 20 Mars 2009

mis à jour le

## Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

### 2. Adresse commune code postal

Residence Les Jasses de Camarque Route des Plages 30660 GALLARGUES LE MONTUEUX

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

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

oui  non

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

oui  non

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

oui  non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation  Crue torrentielle  Remontée de nappe

Avalanche  Mouvement de terrain  Sécheresse

Séisme  Cyclone  Volcan

Feux de forêt  Autre

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

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

oui  non

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

oui  non

\* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique

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

en application du décret 81-461 du 14 mai 1981 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

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

## pièces jointes

### 6. Localisation

Sanctuaire de la Vierge sur le territoire de Gallargues-le-Montueux

## vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

### 7. Bailleur Nom prénom

avec la mention utile

### 8. - Locataire Nom prénom

avec la mention utile

SAS HOT JASS

### 9. Date

à GALLARGUES

le 01/12/2009

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

Handwritten signature and initials

## QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE LA RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BÂTI OU NON BÂTI

### Quelles sont ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, au'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département ou maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est établie par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
  1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques avant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
  2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;
  3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
  4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

**NB :** Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

### Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
  - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
  2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan de prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
  - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
  - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
    - Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de colocation, il est fourni à chaque locataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

### Quelles informations doivent être ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

### Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

### Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

- L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral ou recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1<sup>er</sup> juin 2006.

### L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

### La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques établi et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

**Pour en savoir plus, consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)**

UP



## EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC

45 rue Gilles Roberval - « Le Roberval II » - 30900 Nîmes  
ZAC PARC 2000 - 255 rue Claude François - 34080 Montpellier  
Tél : 09.72.54.12.40 / Fax : 09.72.54.12.41  
Email : contact@edil-expertises.com

### DÖSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

N° 174650

#### Désignation

**Désignation du Bien :**

Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)  
Année de construction : Milieu des années 2000  
Adresse : Les Jasses de Camargues Lieu dit "Loubier et Payre",  
30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX  
Références cadastrales : AS n°1 et 2  
Détail : Lot n°82

**Usage constaté :**

Une maison en copropriété, élevée d'un étage sur son rez  
de chaussée.

**Désignation de l'opérateur de diagnostic :**

Nom et prénom : Alain JAUBERT

**Désignation du Propriétaire :**

Nom : .....  
Adresse : .....

**Détails de la mission :**

Repérage effectué le : 21/12/2017  
Rapport rédigé le 21/12/2017 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



### **Pièces ou parties de l'immeuble non visitées**

Neant

### **Liste des contrôles et rappel des conclusions**

<b>Contrôle</b>		<b>Conclusion</b>
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 35,52 m <sup>2</sup> Surface hors Carrez totale : 1,77 m <sup>2</sup>
	DPE	Consommation conventionnelle : 192 kWh ep/m <sup>2</sup> .an (Classe D) Estimation des émissions : 7 kg eqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an (Classe B) N ° ADEME : 1730V1006151J
	Etat Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERNMT	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Inondation) 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 2 selon la réglementation parasismique 2011

#### **Réserves :**

*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.*

## Attestation d'assurance



### Responsabilité Civile des Entreprises et de Services Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs immobiliers

Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé 1 cours Michelet CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex, atteste que :

EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC  
45 RUE GILLES ROBERVAL  
30900 NIMES

A souscrit sous le numéro 56712492 un contrat Allianz Responsabilité Civile ayant pour objet de satisfaire à l'obligation édictée par les articles L271-6 et R-271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et de le garantir contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités suivantes :

#### Diagnostics techniques et Etats réglementaires suivants :

Diagnostic amiante avant vente  
Diagnostic amiante avant travaux ou démolition  
Contrôle visuel après travaux (norme NFP 46-021)  
Diagnostic Technique Aмиante (DTA)  
Contrôle périodique amiante  
Contrôle visuel après travaux de retrait de MPCA  
Dossier amiante partie privative (DAPP)  
A L'EXCLUSION DE TOUTE ACTIVITE D'EXTRACTION, D'EXPLOITATION ET D'ENLEVEMENT D'AMIANTE  
Constat de risque d'exposition au Plomb (CREP)  
Recherche de Plomb avant travaux  
Repérage du plomb dans les canalisations d'eau potable  
Diagnostic Termites, Etats Parasitaires  
Contrôle des installations de Gaz  
Contrôle des installations intérieures Electriques  
Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT)  
Loi Carrez  
Prêts conventionnés, prêts à taux zéro, Normes habitabilité  
Diagnostic de performance Energétique (DPE)  
Diagnostic métrage habitable loi Boutin

**Les activités sont garanties sous réserve que le souscripteur soit titulaire des certificats délivrés par des organismes de certification accrédités, conformément à la réglementation en vigueur.**

**Garantie RC Professionnelle : 500.000 euros par sinistre et par année d'assurance**

**La présente attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations pour la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.**

**La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur et ne peut engager celui-ci au delà des limites du contrat auquel elle se réfère.**

#### **Attestation Responsabilité Civile**

Allianz IARD - Entreprise régie par le Code des Assurances - Société anonyme au capital de 991 957 200 euros  
Siège social : 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX - S42 110 291 RCS Nanterre

## Attestation d'assurance



Responsabilité Civile des Entreprises et de Services  
Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs immobiliers

Les exceptions de garantie opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...).

Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à PARIS, le 26/01/2017

Pour Allianz,

**Allianz IARD**

Entreprise régie par le Code des Assurances  
Société anonyme au capital de 991 967 200 €  
Siège social : 1 cours Michelet - CS 30051  
92076 Paris La Défense Cedex  
542 110 291 RCS Nanterre

### Attestation Responsabilité Civile

Allianz IARD - Entreprise régie par le Code des Assurances - Société anonyme au capital de 991 967 200 euros  
Siège social : 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX - 542 110 291 RCS Nanterre

**Certificat N° C0717**  
Monsieur Alain JAUBERT



Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et/ou du processus de recertification PR11 consultables sur [www.qualixpert.com](http://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) :

Constat de risque d'exposition au plomb	certificat valide du 20/03/2013 au 19/03/2018	Arrêté du 21 novembre 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique individuel	certificat valide du 23/05/2013 au 12/06/2013	Arrêté du 16 octobre 2008 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.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	certificat valide du 13/06/2013 au 22/05/2018	Arrêté du 16 octobre 2008 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 des installations intérieures de gaz	certificat valide du 23/01/2013 au 22/01/2018	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.
Etat des installations intérieures d'électricité	certificat valide du 19/12/2013 au 18/12/2018	Arrêté du 8 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 relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	certificat valide du 23/01/2013 au 22/01/2018	Arrêté du 30 octobre 2008 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.
Missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante	certificat valide du 23/01/2013 au 22/01/2018	Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amianté dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement **15/07/2014**

**Marjorie ALBERT**  
Directrice Administrative



## EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC

45 rue Gilles Roberval - « Le Roberval II » - 30900 Nîmes  
ZAC PARC 2000 - 255 rue Claude François - 34080 Montpellier  
Tél : 09.72.54.12.40 / Fax : 09.72.54.12.41  
Email : contact@edil-expertises.com  
Siret : 510 020 761 00019 - APE 7120B

### Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : **174650**  
Date du repérage : **21/12/2017**

#### A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... **Les Jasses de Camargues Lieu dit "Loubier et Payre", 30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX**  
Références cadastrales : ..... **AS n°1 et 2**  
Désignation du bien : ..... **Lot n°82**  
Périmètre de repérage : ..... **Une maison en copropriété, élevée d'un étage sur son rez de chaussée.**

#### B - Désignation du client

*Propriétaire :*  
Nom et prénom : ..  
Adresse : .....  
*Donneur d'ordre :*  
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissiers de justice**  
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 : ..... **ZAC Parc 2000 - 255 rue Claude François, 34080 MONTPELLIER**  
Numéro SIRET : **51002076100019**  
Désignation de la compagnie d'assurance : **Allianz**  
Numéro de police et date de validité : **56.712.492** valable jusqu'au **31/12/2017**  
Certification de compétence **C717** délivrée par : **LCC QUALIXPERT**, le **17/01/2013**

#### D - Surface totale du lot

**Surface loi Carrez totale : 35,52 m<sup>2</sup>**  
**Surface hors Carrez totale : 1,77 m<sup>2</sup>**

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, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

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

## E - Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
RDC - Séjour, cuisine	17,51	1,77
RDC - Salle de bain	2,85	0,00
RDC - Toilettes	1,42	0,00
1er étage - Pièce	6,02	0,00
1er étage - Chambre	7,72	0,00

Fait à Nîmes, le **21/12/2017**Par **Alain JAUBERT** :

**EDI**  
ZAC PARC 2000  
255, rue Claude François  
34080 MONTPELLIER  
Tél. : 09.72.54.12.41 - Fax : 09.72.54.12.41  
SIRET 510 020 761 00019 - APE 7120B



**EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC**

45 rue Gilles Roberval - « Le Roberval II » - 30900 Nîmes  
 ZAC PARC 2000 - 255 rue Claude François - 34080 Montpellier  
 Tél : 09.72.54.12.40 / Fax : 09.72.54.12.41  
 Email : contact@edil-expertises.com

**Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)**

N° ..... 174650  
 Valable jusqu'au ..... 20/12/2027  
 Type de bâtiment : ..... Habitation (parties privatives d'immeuble collectif)  
 Année de construction : ..... A partir de 2006  
 Surface habitable : ..... 35,52 m<sup>2</sup>  
 Adresse : ..... Les Jasses de Camargues Lieu dit "Loubier et Payre"  
 30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX  
 Lot n°82

Date (visite) : ..... 21/12/2017  
 Diagnostiqueur : ..... Alain JAUBERT  
 Certification : LCC QUALIXPERT n°C717 obtenue le 13/06/2013

**EDIL**  
 ZAC PARC 2000  
 255, rue Claude François  
 34080 MONTPELLIER  
 Tél. : 09.72.54.12.40 / Fax : 09.72.54.12.41  
 SIRET 510 020 761 00019 – APE 7120B

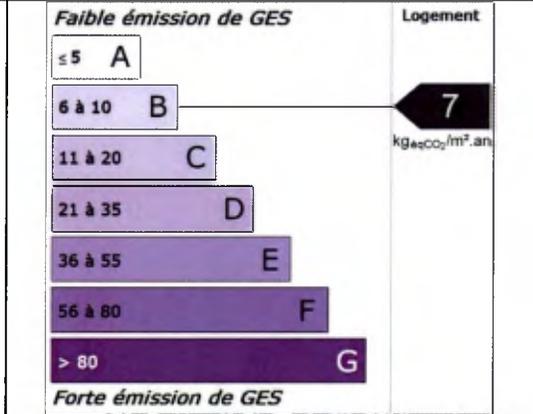
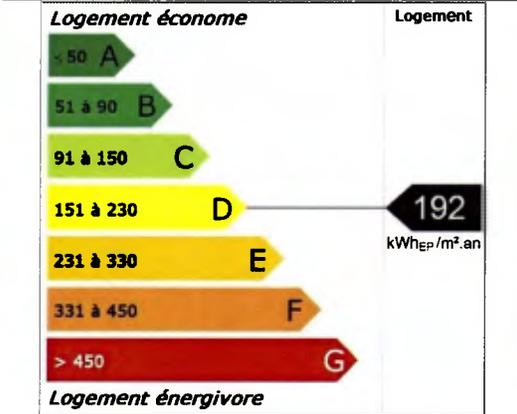
Propriétaire :  
 Nom :  
 Adres

**Consommations énergétiques**  
 (En énergie primaire)  
**Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement**

**Émissions de gaz à effet de serre**  
 (GES)  
**Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement**

Consommation conventionnelle : **192 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an**  
 sur la base d'estimations à l'immeuble / au logement

Estimation des émissions : **7 kg<sub>eqCO<sub>2</sub></sub>/m<sup>2</sup>.an**



**Consommations annuelles par énergie**  
 Obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, estimées à l'immeuble / au logement, prix moyens des énergies indexés au 15 Août 2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EF</sub>	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EP</sub>	
Chauffage	Electricité : 1 089 kWh <sub>EF</sub>	2 808 kWh <sub>EP</sub>	150 €
Eau chaude sanitaire	Electricité : 1 464 kWh <sub>EF</sub>	3 776 kWh <sub>EP</sub>	160 €
Refroidissement	Electricité : 100 kWh <sub>EF</sub>	258 kWh <sub>EP</sub>	14 €
<b>CONSOMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS</b>	Electricité : 2 652 kWh <sub>EF</sub>	6 842 kWh <sub>EP</sub>	417 € (dont abonnement: 93 €)

## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

### Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
<b>Murs :</b> Bloc béton creux donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006)	<b>Système de chauffage :</b> Pompe à chaleur (divisé) - type split (système individuel)	<b>Système de production d'ECS :</b> Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel)
<b>Toiture :</b> Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) sous combles perdus	Convecteurs électriques NFC (système individuel)	
<b>Menuiseries :</b> Porte(s) pvc avec double vitrage Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois	<b>Système de refroidissement :</b> Pompe à chaleur (divisé) - type split	<b>Système de ventilation :</b> VMC SF Auto réglable après 82
<b>Plancher bas :</b> Dalle béton donnant sur un terre-plein	<b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> Néant	
<b>Énergies renouvelables</b>		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

#### Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

#### Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.

Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

#### Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

#### Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

#### Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

#### Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.

Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

#### Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps.

La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

#### Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

### Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

#### Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

#### Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

#### Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et de nettoyer régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

#### Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

#### Autres usages

##### Éclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

##### Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

##### Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

### Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur.

Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. Conventionnelle	Effort d'investissement*	Économies	Rapidité du retour sur investissement*	Crédit d'impôt
Installation ventilation double flux	172	€€€	*	◆	-
Recommandation : Si un aménagement complet et du bâtiment est prévu étudier la possibilité de mettre en place une ventilation double flux. Détail : Ce système de ventilation permet de réaliser des économies importantes sur le chauffage en récupérant la chaleur de l'air vicié pour la transmettre à l'air qui sera insufflé dans la maison. Les bouches de soufflage et les bouches d'extraction doivent être nettoyées régulièrement. Le caisson de ventilation doit être vérifié tous les 3 ans par un professionnel. La ventilation ne doit jamais être arrêtée.					
Remplacement de l'ECS existant par un ECS thermodynamique	132	€€€	*	◆	-
Recommandation : Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS thermodynamique. Détail : Remplacer par un ballon type NFB (qui garantit un bon niveau d'isolation du ballon) ou chauffe-eau thermodynamique. Un ballon vertical est plus performant qu'un ballon horizontal. Il est recommandé de régler la température à 55°C et de le faire fonctionner de préférence pendant les heures creuses. Pendant les périodes d'occupation importante, vous pouvez arrêter le système de chauffe sanitaire et faire une remise en température si possible à plus de 60°C avant usage.					

\* Calculé sans tenir compte d'un éventuel crédit d'impôt

Légende		
Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
* : moins de 100 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC	◆◆◆ : moins de 5 ans
** : de 100 à 200 € TTC/an	€€ : de 200 à 1000 € TTC	◆◆◆◆ : de 5 à 10 ans
*** : de 200 à 300 € TTC/an	€€€ : de 1000 à 5000 € TTC	◆◆◆◆◆ : de 10 à 15 ans
**** : plus de 300 € TTC/an	€€€€ : plus de 5000 € TTC	◆◆◆◆◆◆ : plus de 15 ans

### Commentaires

Néant

**Références réglementaires et logiciel utilisés :** Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 17 octobre 2012, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017 décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 et décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste\\_eie.asp](http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp)

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !  
[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

Pour plus d'informations [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) ou [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

**Nota :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4

Référence du DPE : 174650

## Diagnostic de performance énergétique

### Fiche Technique

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.

En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).

Catégorie	Données d'entrée	Valeurs renseignées
Généralité	Département	30 Gard
	Altitude	5 m
	Type de bâtiment	Appartement
	Année de construction	A partir de 2006
	Surface habitable du lot	35,52 m <sup>2</sup>
	Nombre de niveau	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Bloc béton creux donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) Surface : 35 m <sup>2</sup> , Donnant sur : l'extérieur, U : 0,36 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des planchers	Dalle béton donnant sur un terre-plein Surface : 24 m <sup>2</sup> , Donnant sur : un terre-plein, U : 0,27 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des plafonds	Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) sous combles perdus Surface : 24 m <sup>2</sup> , Donnant sur : l'extérieur, U : 0,25 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des baies	Fenêtres battantes pvc, orientée Nord, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois Surface : 1,26 m <sup>2</sup> , Orientation : Nord, Inclinaison : > 75 °, Absence de masque, Ujn : 2,1 W/m <sup>2</sup> C, Uw : 2,6 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
		Fenêtres battantes pvc, orientée Est, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois Surface : 1,26 m <sup>2</sup> , Orientation : Est, Inclinaison : > 75 °, Absence de masque, Ujn : 2,1 W/m <sup>2</sup> C, Uw : 2,6 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
		Fenêtres battantes pvc, orientée Est, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois Surface : 0,54 m <sup>2</sup> , Orientation : Est, Inclinaison : > 75 °, Absence de masque, Ujn : 2,1 W/m <sup>2</sup> C, Uw : 2,6 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des portes	Porte(s) pvc avec double vitrage Surface : 2,05 m <sup>2</sup> , U : 3,3 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des ponts thermiques	Définition des ponts thermiques Liaison Mur / Fenêtres Nord : Psi : 0, Linéaire : 4,6 m, Liaison Mur / Fenêtres Est : Psi : 0, Linéaire : 4,6 m, Liaison Mur / Fenêtres Est : Psi : 0, Linéaire : 3 m, Liaison Mur / Porte : Psi : 0, Linéaire : 5,33 m, Liaison Mur / Plancher : Psi : 0,71, Linéaire : 9,8 m
	Caractéristiques de la ventilation	VMC SF Auto réglable après 82 Qvareq : 1,7, Smea : 2, Q4pa/m <sup>3</sup> : 160, Q4pa : 160, Hvent : 19,9, Hperm : 2,8
	Système	Caractéristiques du chauffage
Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire		Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel) Becs : 863, Rd : 0,9, Rg : 1, Pn : 0, lecs : 1,7, Fecs : 0, Vs : 100L
Caractéristiques de la climatisation		Pompe à chaleur (divisé) - type split R_clim : 5, Energie : Electrique

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

- Le calcul conventionnel est fait pour une température intérieure constante de 18-19°C dans toutes les pièces avec un réduit de nuit pendant 8h et une semaine d'occupation en période d'hiver. À titre d'exemple, les coupures de chauffage pendant les périodes de vacances d'hiver ou les baisses de température la journée (lorsque le logement est inoccupé) ne sont pas prises en compte par la méthode de calcul.
- Données météorologiques : le calcul conventionnel se fait avec des fichiers météo s'appuyant sur une moyenne de 30 ans où peuvent être observées plus de 20% d'écart d'une année à l'autre selon la rigueur de l'hiver.
- Le confort (température intérieure, nombre de pièces chauffées) n'est pas le même entre un logement récent ou un logement déperditif.
- Le comportement des usagers n'est pas pris en compte (scénario d'occupation ; nombre d'occupants; ...).
- Les doublages (type placoplâtre) et l'absence des fiches techniques des matériaux de construction, induisent par manque d'information, une surestimation des consommations.

Néant

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

	Bâtiment à usage principal d'habitation						Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a déjà été réalisé à l'immeuble	DPE non réalisé à l'immeuble		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel	
	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		
<b>Calcul conventionnel</b>		X	A partir du DPE à l'immeuble		X		
<b>Utilisation des factures</b>	X				X	X	X

Pour plus d'informations : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) rubrique performance énergétique / [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)



## EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC

45 rue Gilles Roberval - « Le Roberval II » - 30900 Nîmes  
ZAC PARC 2000 - 255 rue Claude François - 34080 Montpellier  
Tél : 09.72.54.12.40 / Fax : 09.72.54.12.41  
Email : contact@edil-expertises.com  
Siret : 510 020 761 00019 - APE 7120B

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

Numéro de dossier : **174650**  
Norme méthodologique employée : **AFNOR NF P 03-201**  
Date du repérage : **21/12/2017**  
Durée du repérage : **01 h 00**

#### A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... **Les Jasses de Camargues Lieu dit "Loubier et Payre", 30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX**  
Références cadastrales : ..... **AS n°1 et 2**  
Désignation du bien : ..... **Lot n°82**  
Périmètre de repérage : ..... **Une maison en copropriété, élevée d'un étage sur son rez de chaussée.**  
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 : .....  
*Donneur d'ordre :*  
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissiers de justice**  
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 : ..... **ZAC Parc 2000 - 255 rue Claude François, 34080 MONTPELLIER**  
Numéro SIRET : ..... **51002076100019**  
Désignation de la compagnie d'assurance : **Allianz**  
Numéro de police et date de validité : **56.712.492 valable jusqu'au 31/12/2017**  
Certification de compétence C717 délivrée par : **LCC QUALIXPERT, le 23/01/2013**

**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 - **Salle de bain,**  
RDC - **Toilettes,**  
1er étage - **Pièce,**  
1er étage - **Chambre**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
---	---	---

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
RDC - Séjour, cuisine	Sol - Béton et Carrelage Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - PVC Porte fenêtre - PVC Volets - Bois et Peinture Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Salle de bain	Sol - Béton et Carrelage Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Toilettes	Sol - Béton et Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Pièce	Sol - Bois et Moquette collée Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - PVC Garde corps - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Chambre	Sol - Bois et Moquette collée Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - PVC Fenêtre - PVC Porte - Bois et Peinture Volets - Bois et Peinture	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 OOM (*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 OOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricole**, appartiennent 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 :

## Etat relatif à la présence de termites n° 174650



Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant		

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) : **SCP PRONER ET OTT (04.66.67.57.73)**
- 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
Néant		

Note : 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 81100 CASTRES (détail sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)**

Fait à Nîmes, le 21/12/2017

Par Alain JAUBERT :

EDI  
 7AC Parc 2000  
 255, rue Claude François  
 34080 MONTPELLIER  
 Tél. : 09.72.54.12.41 Fax : 09.72.54.12.41  
 SIRET 510 207 61 0019 - APE 7120B



# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2011326-0128 du 22/11/2011 mis à jour le N/a

## Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

« Les Jasses de Camargues » lieudit Camp Loubier et Payre (Références cadastrales AS n°1 et 2)  
30660 Gallargues Le Marjal

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

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

oui  non

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

oui  non

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

oui  non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation

Crue forestière

Mouvement de terrain

Avalanche

Sécheresse

Cyclone

Remontée de nappe

Feux de forêt

Séisme

Volcan

Autre

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Copie de l'Arrêté Préfectoral

Copie du Dossier communal d'information

Listes des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Cartes de zones inondables et PPRT SYNGENTA

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels

oui  non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

oui  non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPR m)

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit

oui  non

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

oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé

oui  non

Les risques naturels pris en compte sont :

Mouvements de terrain

Autre

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers

oui  non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers ont été réalisés

oui  non

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit et non encore approuvé

oui  non

Si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Effet thermique

Effet de surpression

Effet toxique

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

oui  non

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR technologiques

oui  non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR technologiques ont été réalisés

oui  non

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

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

forte zone 5

moyenne zone 4

modérée zone 3

faible zone 2

très faible Zone 1

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

oui  non

vendeur/baileur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Baileur Nom prénom

9. Acquéreur - Locataire Nom prénom

10. Date

à

Nîmes

le

21/12/2017

\* rayer la mention inutile

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

### Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non-respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

## Qui doit et comment remplir l'état des risques naturels et technologiques ?

Lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti

### Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier • u'il soit bâti ou non bâti.

### Quand ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R563-4 et D563-8-1 du code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

### Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan de prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;

- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur internet à partir du site de la préfecture de département.

### Qui établit l'état des risques ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colataires.

### Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

### Comment remplir l'état des risques ?

• Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

### L'acquisition d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

• Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

### La conservation de l'état des risques

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

**Pour en savoir plus, consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)**

Ministère de l'écologie et du développement durable - 20, avenue de Ségur 75302 PARIS 07 SP- standard 01 42 19 20 21  
[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)



PREFET DU GARD

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer du Gard

Service Observation Territorial, Urbanisme et Risques  
Cellule Culture du Risque

Réf. :  
Affaire suivie par : Hervé Favier  
☎ 04 66 62 62 24  
Mail [herve.favier@gard.gouv.fr](mailto:herve.favier@gard.gouv.fr)

#### ARRETE N° 2011326-0128

relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs de la commune de **GALLARGUES-LE-MONTUEUX**

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 **GALLARGUES-LE-MONTUEUX** 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.

**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.gmm.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 Cabinet, 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 2011

Pour Le Préfet,  
la secrétaire générale  
Martine LAQUIÈZE



PREFET DU GARD

INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS  
PREFECTURE DU GARD

Commune de GALLARGUES-LE-MONTUEUX

Information sur les risques naturels et technologiques majeurs  
pour l'application de l'article L 125-5 du code de l'environnement

La présente information, mentionné au II de l'article R125-24 du code de l'environnement, constitue une annexe à l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs de la commune de GALLARGUES-LE-MONTUEUX.

Elle sert au remplissage de l'état des risques naturels et technologiques. Les numéros indiqués font référence à ce document.

3 – Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn	Prescrit	NON
	Appliqué par anticipation	NON
	Approuvé	OUI
	Modifié	NON

PPRn Communal – Camargue approuvé le 03/04/12 – aléa : inondation

Le(s) document(s) de référence des PPRn approuvés mentionnés ci-dessus (consultable(s) sur Internet) sont :

- Carte de zonage réglementaire
- Rapport de présentation

4 – Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT	prescrit	NON
	approuvé	OUI

PPRT SYNGENTA approuvé le 01 juin 2012

Les risques technologiques pris en compte sont liés à des effets : thermique, suppression et toxique.

5 – Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité (en application du décret 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010)

La commune est située dans une zone de sismicité Faible ( $0,7 \text{ m/s}^2 \Rightarrow \text{accélération} < 1,1 \text{ m/s}^2$ )

Pièces jointes

Cartographie :

Extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte.

Copie du(des) zonage(s) réglementaire(s) du(des) PPR, PSS ou R 111.3 approuvé(s) visé(s) ci-dessus.

## Liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
<b>Tempête</b>	<b>06/11/1982</b>	<b>10/11/1982</b>	<b>18/11/1982</b>	<b>19/11/1982</b>
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	14/10/1983	14/10/1983	15/02/1984	26/02/1984
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	03/10/1988	03/10/1988	07/10/1988	08/10/1988
Inondations et coulées de boue	11/09/1991	12/09/1991	21/08/1992	23/08/1992
Inondations et coulées de boue	19/10/1994	21/10/1994	03/03/1995	17/03/1995
Inondations et coulées de boue	08/09/2002	10/09/2002	19/09/2002	20/09/2002
Inondations et coulées de boue	12/12/2002	12/12/2002	02/04/2003	18/04/2003
Inondations et coulées de boue	22/09/2003	22/09/2003	17/11/2003	30/11/2003
Inondations et coulées de boue	06/09/2005	07/09/2005	10/10/2005	14/10/2005
Inondations et coulées de boue	29/09/2014	30/09/2014	08/10/2014	11/10/2014

Mise à jour : 16/08/2016 (source prim.net)

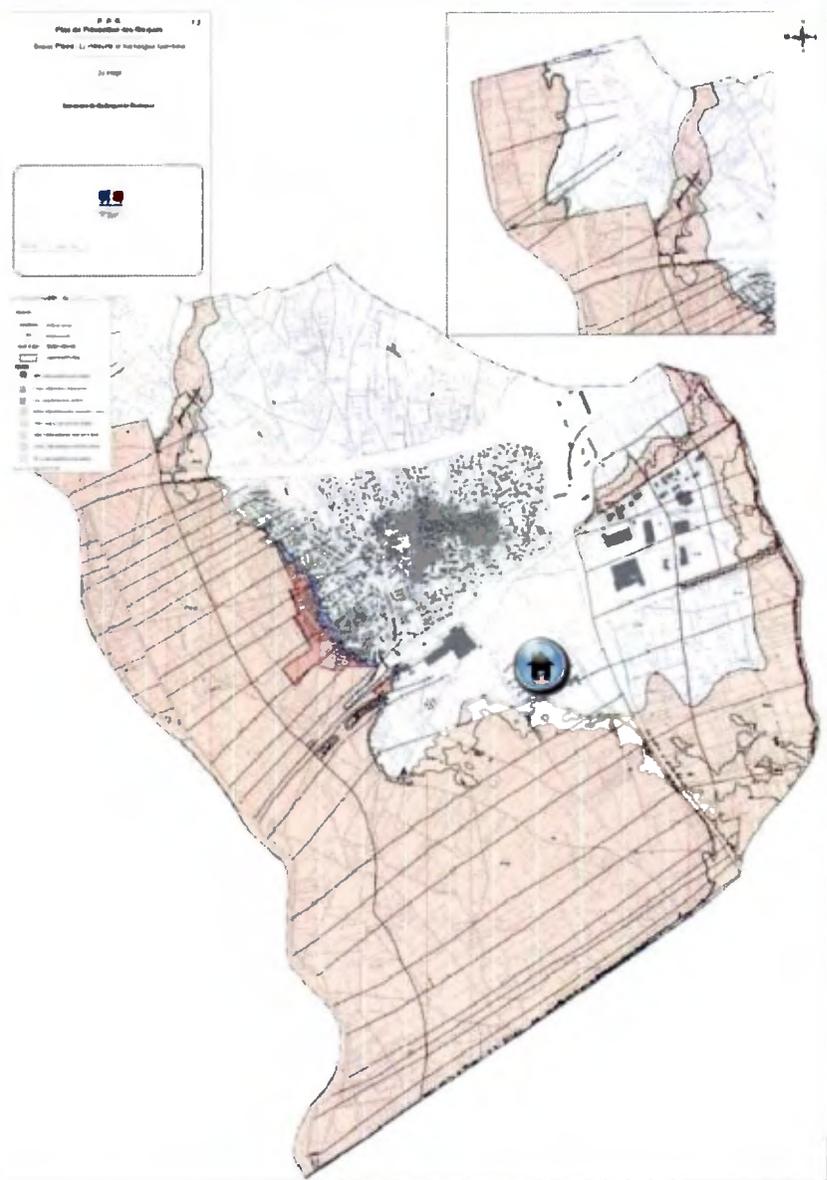
## NOTA

**Le vendeur ou le bailleur doit fournir** (pour les annexer à toute étape du contrat de vente ou de location) : une **déclaration**, sur papier libre, des sinistres survenus depuis 1982 ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à la reconnaissance de l'état de catastrophe.

Le **règlement du PPRI est consultable** dans son intégralité à l'adresse internet suivante :

<http://www.gard.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques/Informations-Acquereurs-Locataires-IAL/Liste-des-communes>

## Risque inondation Approuvé – Plan des zones submersibles

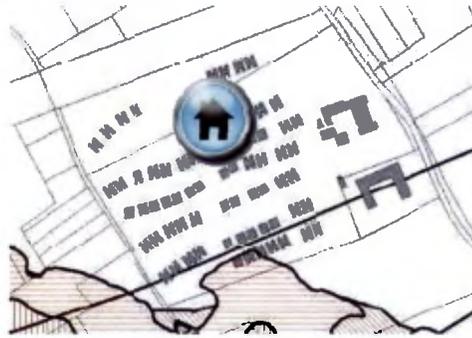


Localisation du bien (Quartier)

### Légende

- |   |                                     |   |  |
|---|-------------------------------------|---|--|
|  | Profil en travers                   |  | F-Ucu = Aire forte en centre ancien            |
|  | PS                                  |  | F-U = Aire forte en zone urbaine               |
|  | Casier BCEOM (Razé)                 |  | F-Ud = Aire forte en zone non urbaine (digues) |
|  | MU = Aire modérée en zone urbaine   |  | F-U = Aire forte en zone non urbaine           |
|  | F-Ucu = Aire forte en centre ancien |  | M-U = Aire modérée en zone non urbaine         |
|   |                                     |  | R-U = Aire résiliente en zone non urbaine      |
|   |                                     |  | R-U = Aire résiliente en zone urbaine          |

**Risque inondation Approuvé – Carte de localisation (bien en zone à risque)**



Localisation du bien (Quartier)

**Risque Technologique – PPRT Syngenta (Bien hors zone à risque)**



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.orsans.ADspdc@dgfp.finances.gouv.fr



N° de dossier

**Extrait cadastral modèle 1**  
 conforme à la documentation cadastrale à la date du 04/08/2017  
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1703270173

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 123			GALLARGUES-LE-MONTUEUX			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoï	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AS	0001			CAMP LOUBIER	1ha94a12ca					
AS	0002			CAMP LOUBIER	6ha67a83ca					
AS	0001	001	292	2/ 10000						
AS	0001	001	82	26/ 10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

57

ANNEE DE MAJ	2016	DEP DIR	30 0	COM	123 GALLARGUES-LE-MONTUEUX	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	R00336															
PROPRIÉTÉS BÂTIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
08	AS	1		9001	RES LES JASSES DE CAMARGUE	A019	D	04	00	02001	0485831 Y			C	C	CB	484								P
					R EXO	0 EUR				R EXO				0 EUR											
REV IMPOSABLE					484 EUR	COM					DEP														
					R IMP	484 EUR				R IMP				484 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	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE IIA A CA	REVENU CADASTRAL	COLI	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille		
					R EXO	0 EUR				R EXO				0 EUR									
IIA A CA					REV IMPOSABLE	0 EUR	COM					TAXE AD											
CONT					0	R IMP	0 EUR				R IMP				0 EUR								
														MAJ TC								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 :

GALLARGUES-LE-MONTUEUX

Section :

Feuille(s) :

Echelle d'origine :

Echelle d'édition : 1/2000

Date de l'édition : 04/08/2017

Numéro d'ordre du registre de constatation :

Cachet du service d'origine :

Centre des Impôts foncier de :

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<sup>e</sup>





Département du Gard  
Arrondissement de Nîmes  
Mairie de  
**Gallargues le Montueux**  
30660

Tel : 04 67 71 71 31 Fax : 04 67 71 71 31  
e-mail : [mairie@gallargues.fr](mailto:mairie@gallargues.fr)

## CERTIFICAT

Je soussigné Xavier DUBOURG, conseiller municipal de GALLARGUES-LE-MONTUEUX (Gard), délégué à l'urbanisme certifie que :

- La SCCV « Les Jasses de Camargue » a déposé le 21/09/2007 la déclaration d'achèvement de travaux pour le permis de construire n° PC 3012304L0017 2
- Il n'a pas été fait opposition à cette déclaration
- Le certificat de conformité n'a pas été demandé par l'intéressée selon l'article R 460-5 du Code de l'Urbanisme et donc n'a pas été délivré par nos services.

fait à Gallargues-le-Montueux le 13 octobre 2016 pour servir et valoir ce que de droit.

Le conseiller municipal délégué

Xavier DUBOURG





Lettre recommandée avec AR

Objet : Rupture bail commercial

Gallargues-le-Montueux, le 30 avril 2018

Madame, Monsieur,

Nous vous informons par la présente de notre souhait de mettre un terme au bail commercial signé en novembre 2009 situé sur la Résidence des Jasses de Camargue 30660 Gallargues-le-Montueux concernant le bien immobilier suivant :

- Lot 82 - Appartement n° 413 et son parking privatif n°292

Comme il est mentionné dans l'article 2 du bail commercial en question, nous vous demandons de bien vouloir prendre acte de notre décision de mettre un terme à notre bail à compter du 17 novembre 2018.

Dans l'attente, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Copie : SCP PRONER-OTT BP 79041 30971 NIMES CEDEX 9



**Conseil  
National**  
des Barreaux

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

*Extrait du Règlement Intérieur National  
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°1  
Version consolidée – Septembre 2012

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat  
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par  
Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009  
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15  
septembre 2012

*Extrait du Règlement intérieur National de la Profession  
d'avocat*

**Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de  
ventes judiciaires**

*Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au  
JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009*

**Dispositions communes**

60

**12.1** L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, **doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.**

### **Enchères**

**12.2** L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en co-propriété, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.

## **SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE<sup>1</sup>**

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat  
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par  
Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009,  
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15  
septembre 2012

### **CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES**

<sup>1</sup> Mis à jour au vu du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

### **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 – MODALITES DE LA VENTE**

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 – ETAT 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.

62

#### **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.

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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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.

63

## **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 : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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.

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 – SURENCHERE**

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.

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.

64

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 – REITERATION DES ENCHERES**

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.

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 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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 ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie 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 consignée 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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.

66

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, 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-ACQUEREURS**

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 POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE 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 bureau des hypothèques 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.

68

## **ARTICLE 20 – ENTREE 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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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.

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 PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue 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.

69

### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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 CREANCIER DE 1ER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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<sup>er</sup> 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.

\* \*  
\*

### **MISE A PRIX - ENCHERES**

---

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **20 000 €** 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 26/03/2018**  
**Maître Gabriel CHAMPION,**  
**Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés,**



16, rue des Greffes  
BP 60189  
30012 Nîmes Cedex 4  
Tél. : 04.66.36.08.46  
Fax : 04.66.36.66.90  
www.rdavocats.fr

# CARNET D'ENTRETIEN

Loi SRU n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 (Articles 78 et 79)  
Décret n°2001-477 du 30 mai 2001

## Les Jasses de Camargue

### ADRESSE DE L'IMMEUBLE

Route des Plages  
30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement à été établi par Maître :

Le : 19/05/2006

### MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Date de modification	Notaire	Commentaires
----------------------	---------	--------------

**DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE****Construction**

Année de construction :	2008
Nbre de bâtiments :	0
Nbre d'étages :	0

**Assurances**

Multirisques :	OUI
Au titre de la construction d'origine :	NON
Souscrite par le syndicat au titre de travaux :	NON

**Règlement de copropriété**

Modification de règlement non publié :	NON
--	-----

**Carnet d'entretien**

Type d'immeuble IGH :	NON
-----------------------	-----

**Amiante**

Soumis à réglementation :	NON
---------------------------	-----

**Plomb**

Immeuble édifié avant 1949 :	NON
------------------------------	-----

**Termites**

Recherche effectuée :	NON
-----------------------	-----

**Autres risques sanitaires**

Risques traités :	NON
-------------------	-----

Legionellose, radon, merules : NON

### Diagnostic de performance énergétique

Immeuble concerné : NON

### Ascenseur

Présence d'ascenseurs : OUI

Ascenseur date d'avant le 27 août 2000 : NON

### Piscine

Existence d'une piscine : OUI

### Mesures administratives

Arrêté de péril : NON

Déclaration d'insalubrité : NON

Injonction de travaux : NON

Interdiction d'habiter : NON

Classement comme monument historique : NON

Injonction de ravalement de façade : NON

Plan de sauvegarde OPAH : NON

### Installations classées ICPE

Existence installation classée : NON

### Procédures en cours

Procédure en cours : OUI

Objet des procédures : Fissurations sur certaines Jasses

### Page-Fiscalité

Procédures en cours :	Fissures sur certains bâtiments Expertise judiciaire en cours
Date modification règlement copropriété :	Null

### Page-Informations

Tennis :	non
Responsable Nom :	ASTRUC
Piscine :	oui
Espaces verts :	oui
Responsable Téléphone :	0466806400
Consignes particulières :	290 lots principaux
Aspect général :	Neuf
Ascenseur :	oui
Accès handicapés :	oui
Equipements à usage communs :	Antenne Collective - Ascenseur - Interphone - Portail coulissant - Piscine - Espaces Verts - sauna - jacuzzi -

### Documents à transmettre avec le pré-Etat Daté

Règlement de copropriété :	NON
Etat descriptif de division :	NON
Modifications du règlement de copropriété :	NON
PV des AG des trois dernières années :	NON
Diagnostic technique global :	NON
Fiche synthétique technique :	NON
Carnet d'entretien :	NON

### Fibre Optique

Implantation dans les parties communes :	NON
--	-----

### Diagnostic technique global

Fiche synthétique technique copropriété :	OUI
---	-----

Existence : **NON**

### Audit énergétique

Chauffage collectif et copro +50 lots : **NON**

## RENSEIGNEMENTS DIVERS

Nombres de lots principaux : 300

Nombres de lots secondaires : 260

Date de dernière assemblée générale : 27/10/2018

Coordonnées bancaires :

BIC : CMCIFRPP

IBAN : FR7610057190290005534100145

Nom banque : CIC LES JASSES DE CAMARGUE

Adresse de la banque :

Inconnue

## BATIMENTS

ENTREE	NUMERO	ADRESSE (Si différente de l'immeuble)
A1	A1	
A2	A2	
A3	A3	
A4	A4	
B1	B1	
B2	B2	
B3	B3	
B4	B4	
C1	C1	
C2	C2	
H1	H1	
H2	H2	
H3	H3	
H4	H4	
H5	H5	
H6	H6	
H7	H7	
D1	D1	
D2	D2	
D3	D3	
D4	D4	
D5	D5	
D6	D6	
I1	I1	
I2	I2	

I4	I4	
E1	E1	
HOT	HOT	
I3	I3	
I5	I5	
I6	I6	
I7	I7	
E2	E2	
E3	E3	
E4	E4	
E5	E5	
E6	E6	
J1	J1	
J2	J2	
J3	J3	
J4	J4	
J5	J5	
F1	F1	
F2	F2	
F3	F3	
F4	F4	
F5	F5	
F6	F6	
L1	L1	
L2	L2	
L3	L3	
L4	L4	
K1	K1	
G1	G1	
G2	G2	
G3	G3	
G4	G4	
M1	M1	
M2	M2	
K2	K2	
N1	N1	
N2	N2	
N3	N3	
N4	N4	
M3	M3	
M4	M4	

**OBSERVATIONS SUR L'IMMEUBLE**

## ADMINISTRATEUR DE LA COPROPRIETE

Raison sociale : RAFAEL IMMOBILIER

Adresse :

130 Rue de la Marqueroise  
 34070 MONTPELLIER Tel : 0467693712 Fax : 0467222992  
 Siret : 50130931400018 / Carte professionnelle Gestion et Transaction :  
 EMail : rafael.immobilier@orange.fr Site :

Numéro de mandat syndic : 9999

Durée du mandat de syndic : 3 ans

Date de début du mandat syndic : 27/10/2018

Date de dernier renouvellement : 27/10/2018

Exercice Comptable : du 01/10/2018 au 30/09/2019

## SERVICE SYNDIC

FONCTION	NOM	TELEPHONE	MAIL

## CONSEIL SYNDICAL

FONCTION	NOM
Membre du Conseil Syndical	

Par décision d'assemblée générale, et conformément au principe d'application de l'article 21 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le montant des marchés et contrats à partir duquel la construction du Conseil Syndical est rendue obligatoire a été fixé à la somme de 750,00 euros.

Le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, s'élève à la somme 750,00 euros.

**CONCIERGE(S)-GARDIEN(S) / EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN****CONCIERGE(S)-GARDIEN(S)**

FONCTION	NOM	TELEPHONE	MAIL	DATE SIGNATURE

**EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN**

FONCTION	NOM	TELEPHONE	MAIL	DATE SIGNATURE

## CONTRATS D'ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
Assurance multirisque immeuble	GAN - DE ROBERT SIMONNET Adresse : 1 Place du Marché aux Fleurs BP 2083 34025 MONTPELLIER CEDEX 1 Fax : 0467061224 Téléphone : 0467060000		01/10/2017	101300928	03/09/2020
Assurance multirisque immeuble	Assainissement AXA ENTREPRISES IARD Adresse : 203-205 Rue Carnot Dommages Ouvrage 94722 FONTENAY SOUS BOIS CEDEX Fax : 0155129062 Téléphone : 0155129662		01/10/2017	376 4083404	03/09/2020
Assurance multirisque immeuble	Assainissement AXA ENTREPRISES IARD Adresse : 203-205 Rue Carnot Dommages Ouvrage 94722 FONTENAY SOUS BOIS CEDEX Fax : 0155129062 Téléphone : 0155129662		01/10/2017	355.418.84.0 4	03/09/2020

**CONTRATS D'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES**

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
--------	-------------	-------------	----------------	--------	---------------

**GARANTIE**

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
--------	-------------	-------------	----------------	--------	---------------

## CONTRATS

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
Autres	CIC MONTPELLIER COMEDIE Adresse : 9 Place de la Comédie 34000 MONTPELLIER Téléphone : 0820890160		01/10/2017	CIC	30/09/2019
frais AG	ATHOME PROVENCE Adresse : 655 Rue du Rouet 13008 MARSEILLE 08 Fax : 0491177391 Téléphone : 0491177390  Intervenant ATHOME PROVENCE Téléphone : 0491177390		01/01/2018	ATHOME	01/01/2019
eau	SUEZ EAU FRANCE Adresse : TSA 70001 54528 LAXOU CEDEX		01/01/2018	SUEZ- M3 FACTURE DU	01/01/0001
Nettoyage	BENOIT SERVICES (Mr PERROTON) Adresse : 11 Rue du Mas de Bayle 30250 COMBAS Téléphone : 0615631779		17/01/2019	NETTOYAGE + ESPACES VERTS	17/12/2019
Relevé de compteur	Relevés Compteurs Eau PROX-HYDRO Adresse : 324 Rue de la Jasse de Maurin ZAC Garosud 34070 MONTPELLIER Fax : 0467690763 Téléphone : 0467276430		09/01/2019	LOC + RELEVÉ CPTEURS	09/01/2029
Entretien espaces verts	BENOIT SERVICES (Mr PERROTON) Adresse : 11 Rue du Mas de Bayle 30250 COMBAS Téléphone : 0615631779		01/01/2018	ESPACES VERTS+MEN AGE+CONTA INERS+LOC ATION	01/01/0001

**PROGRAMME DES TRAVAUX (TERMINEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATION
TGI Consignation Tribunal Grande Instance	20/12/2011			30/09/2017

**PROGRAMME DES TRAVAUX (NON COMMENCES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT
Pose de compteurs eau froide	27/10/2018	Relevés Compteurs Eau PROX-HYDRO Adresse : 324 Rue de la Jasse de Maurin ZAC Garosud 34070 MONTPELLIER Fax : 0467690763 Téléphone : 0467276430	4 656,00 €
Marquage des parkings	27/10/2018	Peintre BMS BRUNO AZAUBERT Adresse : 2 Rue de Castagnole 34770 GIGEAN Téléphone : 06 36 36 48 18	4 266,90 €
Création local ordures ménagères	27/10/2018	Peintre BMS BRUNO AZAUBERT Adresse : 2 Rue de Castagnole 34770 GIGEAN Téléphone : 06 36 36 48 18	10 032,00 €

**PROGRAMME DES TRAVAUX (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT
--------------------	----------------------	-------------------------------	------

**PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (TERMINEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATION
--------------------	----------------------	-------------------------------	------	-------------------------

**PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (NON COMMENCEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT

**PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE  
GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE  
DU 11 FÉVRIER 2017**

L'an deux mille dix sept, le 11 février à 14h30, les copropriétaires de la résidence Les Jasses de Camargue se sont réunis en assemblée générale annuelle à :

NIMOTEL  
152 rue Claude Nicolas LEDOUX  
30900 NIMES.

L'assemblée générale annuelle s'est tenue sur convocations faites par lettres recommandées avec avis de réception, adressées par les soins de la société RAFAEL IMMOBILIER, Syndic, représentée par

Il est tenu une feuille de présence émargée par chaque copropriétaire entrant en séance ou par son mandataire.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Sont présents ou représentés : **119 copropriétaires totalisant ensemble 4821 voix sur 10000 tantièmes.**

Sont absents et non représentés : **151 copropriétaires totalisant ensemble 5179 voix sur 10000 tantièmes :**

## ***DECISIONS***

**Question N° 1 : Election du Président de séance.**

*Cette résolution est prise à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 24 de la Loi du 10/07/65)*

L'Assemblée Générale désigne son Président en la personne de **Monsieur**

VOTENT POUR 4786 / 4786 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (4786 / 4786 Tantièmes)

**Question N° 2 : Election des scrutateurs.**

*Ces résolutions sont prises à la majorité des voix exprimées des membres présents et représentés du syndicat des copropriétaires (majorité 24 de la Loi du 10/07/65)*

L'Assemblée Générale désigne son premier scrutateur en la personne de **Monsieur**

VOTENT POUR 4786 / 4786 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (4786 / 4786 Tantièmes)

L'Assemblée Générale désigne son deuxième scrutateur en la personne de **Madame**

VOTENT POUR 4786 / 4786 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (4786 / 4786 Tantièmes)

**Question N° 3 : Election du secrétaire.**

*Cette résolution est prise à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 24 de la Loi du 10/07/65)*

L'Assemblée Générale désigne \_\_\_\_\_ représentant la Société RAFAEL IMMOBILIER, secrétaire de séance, en l'absence de décision contraire (Article 15 du décret du 17 mars 1967)

VOTENT POUR 4786 / 4786 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (4786 / 4786 Tantièmes)

**Question N° 4 : Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission, par son Président.**

Il n'y a pas eu de dépenses qui ont eu besoin de l'accord du Conseil Syndical

**Question N° 5 : Approbation des comptes arrêtés au 30 septembre 2016 suivant relevé général des dépenses de 58 240, 21 euros.**

*Cette résolution est prise à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 24 de la Loi du 10/07/65)*

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 30 septembre 2016 suivant le relevé général des dépenses de 58 240, 21 euros, l'imputation et la répartition qui en sont faites, la situation de trésorerie, l'état des dettes et créances (pièces jointes à la convocation).

VOTENT POUR 4786 / 4786 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (4786 / 4786 Tantièmes)

**Question N° 6 : Approbation du budget prévisionnel pour un montant de 58 500 euros.**

*Cette résolution est prise à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 24 de la Loi du 10/07/65)*

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 1er octobre 2016 au 30 septembre 2017 d'un montant de 58 500 Euros

Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel.

VOTENT POUR 4786 / 4786 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (4786 / 4786 Tantièmes)

**Question N° 7 : Approbation du budget prévisionnel initial pour l'exercice du 1er octobre 2017 au 30 septembre 2018 pour un montant de 58 500 euros.**

*Cette résolution est prise à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 24 de la Loi du 10/07/65)*

Afin d'une part de voter le budget prévisionnel avant le début de l'exercice qu'il concerne conformément à l'article 43 du décret du 17 mars 1967 et d'autre part de permettre au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défallants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 1er octobre 2017 au 30 septembre 2018 d'un montant de 58500 Euros. Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale, en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours, et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice du 1er octobre 2017 au 30 septembre 2018, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

VOTENT POUR 4786 / 4786 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (4786 / 4786 Tantièmes)

**Question N° 8 : Provisions obligatoires annuelles loi ALUR.**

*Cette résolution est prise à la majorité de tous les membres du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 25-1 de la Loi du 10/07/65)*

Afin d'anticiper le financement des travaux à faire sur la copropriété, la loi impose la création d'un fonds travaux pour toutes les copropriétés à compter du 1er janvier 2017.

Ce fonds travaux devra être abondé au minimum à hauteur de 5% du budget prévisionnel de la copropriété chaque année. Après concertation il est proposé de retenir 5 % du budget, soit 2925 € annuels. L'appel de fonds aura lieu le 1er mars 2017.

Les sommes versées ne sont pas remboursées en cas de vente d'un lot, elles restent rattachées au lot.

VOTENT POUR 4786 / 10000 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, mais la résolution ayant eu plus de 1/3 des voix, la décision est soumise immédiatement au vote à la majorité des présents et représentés

VOTENT POUR 4786 / 4786 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (4786 / 4786 Tantièmes)

**Question N° 9 : Autorisation d'engagement d'une procédure judiciaire en référé**

*Cette résolution est prise à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 24 de la Loi du 10/07/65)*

Le syndicat des copropriétaires donne mandat au syndic d'engager une action à l'encontre de l'assureur dommages-ouvrage (la société AXA), la société civile LES JASSES DE CAMARGUE (maître d'ouvrage), la société PCL (gros oeuvre), la société OPTOBRIC (maître d'oeuvre), la société PER INGENIERIE (BET STRUCTURE), la société FUGRO GEOTECHNIQUE (BET de sol), la société SOCOTEC (contrôleur technique), la société EUROVIA MEDITERRANEE (VRD) ainsi que leurs assureurs respectifs devant le juge des référés près le Tribunal de Grande Instance de NIMES, aux fins d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire en vue d'examiner les désordres affectant les bâtiments de la copropriété portant atteinte à la solidité de ces derniers et les rendant impropres à leur destination, déterminer la nature des désordres et les travaux propres à y remédier et les responsabilités.

VOTENT POUR 4786 / 4786 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (4786 / 4786 Tantièmes)

**Question N° 10 : Autorisation d'engagement d'une procédure judiciaire au fond.**

*Cette résolution est prise à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 24 de la Loi du 10/07/65)*

Le syndicat des copropriétaires donne mandat au syndic d'engager une action à l'encontre de l'assureur dommages-ouvrage (la société AXA), la société civile LES JASSES DE CAMARGUE (maître d'ouvrage), la société PCL (gros oeuvre), la société OPTOBRIC (maître d'oeuvre), la société PER INGENIERIE (BET STRUCTURE), la société FUGRO GEOTECHNIQUE (BET de sol), la société SOCOTEC (contrôleur technique), la société EUROVIA MEDITERRANEE (VRD) ainsi que leurs assureurs respectifs devant le Tribunal de Grande Instance de NIMES, aux fins d'engager leur responsabilité au titre des désordres affectant l'ensemble des bâtiments de la copropriété portant atteinte à la solidité de ces derniers et les rendant impropres à leur destination et solliciter leur condamnation à indemniser le syndicat des copropriétaires au titre des travaux à entreprendre pour y remédier et aux divers préjudices subis.

Il sera sollicité 10 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile et les entiers dépends

VOTENT POUR 4786 / 4786 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (4786 / 4786 Tantièmes)

**Question N° 11 : Commission de contrôle HOT JASS**

*Cette résolution est prise à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 24 de la Loi du 10/07/65)*

Conformément aux baux de location souscrits (cf copie ci-joint), chapitre "Commission de contrôle", l'Assemblée Générale des copropriétaires désigne en son sein une commission de contrôle composée de 5 membres au maximum, ayant pour mission la validation des résultats du preneur à bail HOT JASS et des éléments de calcul des termes variables ainsi que toute information comptable qu'ils jugeraient nécessaire à la validation des dits calculs :

VOTENT POUR 4786 / 4786 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (4786 / 4786 Tantièmes)

**Question N° 12 : Points non soumis au vote.**

En fin d'Assemblée Générale il sera évoqué entre les présents et Monsieur  
'avenir des baux commerciaux actuellement signés, ainsi que  
l'évolution de la résidence à long terme.

A ce sujet vous fait parvenir un courrier dans le dossier technique.

Le Conseil Syndical, avec l'assentiment de tous les présents demande au syndic de joindre au procès-verbal de l'AG une note à l'attention de tous les propriétaires émanant de l'ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DES JASSES DE CAMARGUE

<b>CONCLUSION</b>
-------------------

*Toutes les dispositions prises au cours de la présente assemblée ont été régulièrement adoptées conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965. En conséquence, elles obligent la totalité des copropriétaires opposants ou défaillants.*

*Etant ici précisé que la notification prévue à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 est signifiée conjointement au présent procès-verbal à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants, conformément à l'article 18 du décret du 17 mars 1967.*

L'ordre du jour étant épuisé, et personne ne demandant plus la parole, le président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par :

*Le Président*

*Le Secrétaire*

1

*Premier Scrutateur*

*Second Scrutateur*

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

***"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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale (article 14 de la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985, complétant les dispositions de l'article précité).***

***La mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa, sauf cas d'urgence.***

Syndicat des Copropriétaires de la **Résidence Les Jasses de Camargue**  
Route des Plages 30660 GALLARGUES LE MONTUEUX

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE  
DU 13 JANVIER 2018**

L'an deux mille dix-sept, le 13 janvier à 14h30, les copropriétaires de la résidence Les Jasses de Camargue se sont réunis en assemblée générale annuelle à :

HOTEL IBIS  
268 rue de l'hostellerie  
30900 NIMES.

L'assemblée générale annuelle s'est tenue sur convocations faites par lettres recommandées avec avis de réception, adressées par les soins de la société RAFAEL IMMOBILIER, Syndic, représentée par

Il est tenu une feuille de présence émargée par chaque copropriétaire entrant en séance ou par son mandataire.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Sont présents ou représentés :	<b>158</b>	<b>copropriétaires</b>	<b>totalisant</b>	<b>ensemble</b>
	<b>6193</b>	<b>voix sur 10000</b>	<b>tantièmes.</b>	
Sont absents et non représentés :	<b>115</b>	<b>copropriétaires</b>	<b>totalisant</b>	<b>ensemble</b>
	<b>3807</b>	<b>voix sur 10000</b>	<b>tantièmes :</b>	

## **DECISIONS**

### **Question N° 1 : Election du Président de séance.**

*Cette résolution est prise à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 24 de la Loi du 10/07/65)*

L'Assemblée Générale désigne son Président en la personne de **Monsieur**

VOTENT POUR 6193 / 6193 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (6193 / 6193 Tantièmes)

### **Question N° 2 : Election des scrutateurs.**

*Ces résolutions sont prises à la majorité des voix exprimées des membres présents et représentés du syndicat des copropriétaires (majorité 24 de la Loi du 10/07/65)*

L'Assemblée Générale désigne son premier scrutateur en la personne de **Madame**

VOTENT POUR 6193 / 6193 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (6193 / 6193 Tantièmes)

L'Assemblée Générale désigne son deuxième scrutateur en la personne de **Monsieur**

VOTENT POUR 6193 / 6193 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (6193 / 6193 Tantièmes)

### **Question N° 3 : Election du secrétaire.**

*Cette résolution est prise à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 24 de la Loi du 10/07/65)*

L'Assemblée Générale désigne \_\_\_\_\_ représentant la Société RAFAEL IMMOBILIER, secrétaire de séance, en l'absence de décision contraire

VOTENT POUR 6193 / 6193 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (6193 / 6193 Tantièmes)

### **Question N° 4 : Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission.**

Le Conseil Syndical rend compte de ses actions au cours de l'exercice écoulé.

\_\_\_\_\_ fait un point en précisant qu'il est dommage que certains copropriétaires ne savent pas quel type de logement ils ont acheté ; il déplore que certains copropriétaires ne répondent pas aux mails qu'ils ont envoyé.

Lors de la dernière Assemblée il avait été préconisé de résilier les baux pour se mettre en position de les renégocier pour deux motifs :

- renégocier les loyers
- pas de tacite reconduction de la clause d'éviction

Aujourd'hui sur les 290 logements de l'ensemble, il est estimé à 250 logements à bail et il y aurait 200 baux dénoncés (135 en possession du Conseil Syndical)

La suite :

- nouveau bail avec un locataire pour l'ensemble (le même qu'actuellement ou tout autre prestataire, selon les propositions)
- gestion indépendante et directe (chaque copropriétaire se débrouille ou des agences répertoriées s'occupent de l'ensemble)

**Question N° 5 : Approbation des comptes arrêtés au 30 septembre 2017 suivant relevé général des dépenses de 64 487, 71 euros.**

*Cette résolution est prise à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 24 de la Loi du 10/07/65)*

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 30 septembre 2017 suivant le relevé général des dépenses de 64 487, 71 euros de charges courantes et -4257,60 euros d'opérations exceptionnelles, soit un solde de -2, 89 euros, l'imputation et la répartition qui en sont faites, la situation de trésorerie, l'état des dettes et créances.

VOTENT POUR 6193 / 6193 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (6193 / 6193 Tantièmes)

**Question N° 6 : Approbation du budget prévisionnel pour un montant de 60 000 €**

*Cette résolution est prise à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 24 de la Loi du 10/07/65)*

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 1er octobre 2017 au 30 septembre 2018 d'un montant de 60 000 Euros (Pièce jointe à la convocation).

Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel.

VOTENT POUR 6193 / 6193 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (6193 / 6193 Tantièmes)

**Question N° 7 : Approbation du budget prévisionnel initial pour l'exercice du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019 pour un montant de 60 000 euros.**

*Cette résolution est prise à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 24 de la Loi du 10/07/65)*

Afin d'une part de voter le budget prévisionnel avant le début de l'exercice qu'il concerne conformément à l'article 43 du décret du 17 mars 1967 et d'autre part de permettre au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance de

MONTPELLIER conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019 d'un montant de 60000 Euros. Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale, en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours, et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

VOTENT POUR 5253 / 5253 Tantièmes VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 940 / 6193 Tantièmes

LES CHALETS DE L'AUBRAC / (238) , LES PORTES DE CAMARGUE / (702) ,

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (5253 / 5253 Tantièmes)

**Question N° 8 : Point au sujet de l'évolution de la procédure judiciaire concernant les fissures.**

L'Assemblée Générale du 11 février 2017 a décidé d'engager une procédure judiciaire contre les divers intervenants à la construction suite à l'apparition de fissures sur un certain nombre important de Jasses. Monsieur architecte, a été nommé en tant qu'expert judiciaire.

Après les mises en cause réalisées par les différentes parties, l'expert a prévu son premier accédit le 20 décembre 2017. Le jour de l'Assemblée, il sera réalisé un compte-rendu de la réunion.

**Question N° 9 : Résultat du contrôle des comptes réalisé par la Commission de contrôle mandatée par l'Assemblée Générale du 11 février 2017**

La Commission de contrôle élue par l'Assemblée Générale du 11 février 2017 fait le point au sujet des résultats obtenus. Les comptes 2016 ne lui ont été transmis que le 8 janvier 2018 ce qui n'a pas laissé la possibilité de les analyser en détail.

Monsieur demande toutefois des précisions au sujet de :

- 140 000 € de Management Fees (report d'honoraires à la holding en contrepartie de services administratifs)

Monsieur ne peut pas lui répondre et lui recommande de s'adresser à son expert comptable.

**Question N° 10 : Demande de Madame CARRE :autorisation d'installer un claustra entre sa villa et celle du voisin, comme celle du dossier technique joint à la convocation.**

*Cette résolution est prise à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés du Syndicat des Copropriétaires (majorité article 24 de la Loi du 10/07/65)*

L'Assemblée Générale autorise l à installer un claustra de séparation entre sa villa et la voisine, comme celle représentée sur sa demande.

Ne connaissant pas la suite de la résidence (bail collectif, gestion individuelle...),les copropriétaires décident de sursoir à la décision.

VOTENT POUR NEANT ABSTENTION NEANT

VOTENT CONTRE 6193 / 6193 Tantièmes

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution n'est pas adoptée

Question N° 12 : Vie de l'immeuble.

EN ACCORD AVEC LES PRÉSENTS, LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE A ÉTÉ FIXÉE AU SAMEDI 27 OCTOBRE 2018 À 10H30 À L'HÔTEL IBIS 268 RUE DE L'HOSTELLERIE, 30000 NÎMES.

LA MATINÉE SERA CONSACRÉE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES PROPREMENT DITE, LAQUELLE SERA SUIVIE D'UN PREMIER ÉCHANGE ENTRE PROPRIÉTAIRES AU SUJET DU DEVENIR DE LA RÉSIDENCE À L'ISSUE DU BAIL COLLECTIF.( EN SORTIR, LE RENOUVELLER, CHANGER DE LOCATAIRE...)

A PARTIR DE 14H, LES PROPRIÉTAIRES SE RETROUVERONT AFIN DE PRENDRE UNE DÉCISION DÉFINITIVE.

**CONCLUSION**

*Toutes les dispositions prises au cours de la présente assemblée ont été régulièrement adoptées conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965. En conséquence, elles obligent la totalité des copropriétaires opposants ou défaillants.*

*Etant ici précisé que la notification prévue à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 est signifiée conjointement au présent procès-verbal à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants, conformément à l'article 18 du décret du 17 mars 1967.*

L'ordre du jour étant épuisé, et personne ne demandant plus la parole, le président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par :

*Premier Scrutateur*

*Second Scrutateur*

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

***"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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale (article 14 de la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985, complétant les dispositions de l'article précité).***

***La mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa, sauf cas d'urgence.***

**Copropriété :**  
**Les Jasses de Camargue**  
**Route des Plages**  
**30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU**  
**samedi 27 octobre 2018**

Le samedi 27 octobre 2018 à 10:00, les copropriétaires de la résidence Les Jasses de Camargue sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

HOTEL IBIS  
268 Rue de l'Hostellerie  
30900 NIMES

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que 180 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 6900 sur 10000.

**Sont présents ou représentés:**

**Sont absents et non représentés:**

# ORDRE DU JOUR

## **Résolution n°1 : Election du Président de Séance**

L'Assemblée Générale désigne son Président en la personne de

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

## **Résolution n°2 : Election des scrutateurs**

L'Assemblée Générale désigne son premier scrutateur en la personne de

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

L'Assemblée Générale désigne son deuxième scrutateur en la personne de

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

## **Résolution n°3 : Election du secrétaire**

L'Assemblée Générale désigne \_\_\_\_\_ représentant la Société RAFAEL IMMOBILIER, en qualité de Secrétaire de séance

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

## **Résolution n°4 : Le Conseil Syndical rend compte de ses actions au cours de l'exercice écoulé.**

Résolution non votée

## **Résolution n°5 : Approbation des comptes arrêtés au 30 septembre 2018 suivant le relevé général de dépenses de 59 998,69 €**

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 30 septembre 2018 suivant le relevé général des dépenses de 59 998,69 euros, l'imputation et la répartition qui en sont faites, la situation de trésorerie, l'état des dettes et créances (pièces jointes à la convocation).

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

## **Résolution n°6 : Désignation de la société RAFAEL IMMOBILIER en qualité de syndic suivant les modalités du contrat joint à la convocation**

L'Assemblée Générale désigne la société RAFAEL IMMOBILIER SARL en qualité de Syndic du Syndicat des

Copropriétaires pour trois exercices comptables, suivant les modalités du contrat de mandat de Syndic joint à la convocation, qu'elle approuve.

Le Président de séance est mandaté pour signer le contrat de Syndic. Le mandat sera échu le 27 octobre 2021

VOTENT POUR 6865 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 35 / 10000 tantièmes

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°7 : Election des membres du Conseil Syndical**

L'Assemblée Générale élit les membres du Conseil Syndical pour une durée de trois années à compter du jour de l'Assemblée Générale.

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOTENT POUR 6865 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 35 / 10000 tantièmes

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE            NEANT  
ABSTENTION                NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOTENT POUR                6900 / 10000 tantièmes  
VOTENT CONTRE            NEANT  
ABSTENTION                NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°8 :** Dans le cas où, lors de la réunion du 27/10/2018 après-midi , les propriétaires désigneraient un locataire unique pour prendre la suite de la Sté Hotjass:

**Résolution n°8a : L'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019 pour un montant de 292 850 euros**

- Mandate le Syndic pour appeler les provisions trimestrielles calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

VOTENT POUR                6041 / 6041 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)  
VOTENT CONTRE            NEANT  
ABSTENTION                859 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Dans le cas où, lors de la réunion du 27/10/2018 après midi, les propriétaires ne retiendraient aucune des sociétés s'étant positionnées pour succéder à Hotjass, décidant ainsi de renoncer au statut de résidence de tourisme:

**Résolution n°8b : L'assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019 ( pièce jointe à la convocation) pour un montant de 596 850 euros.**

- Mandate le Syndic pour appeler les provisions trimestrielles calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Résolution non votée car le budget a été voté dans le 8a

**Résolution n°9 : L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020**

Dans le cas où, lors de la réunion du 27/10/2018 après-midi , les propriétaires désigneraient un locataire unique pour prendre la suite de la Sté Hotjass et afin d'une part de voter le budget prévisionnel avant le début de l'exercice qu'il concerne conformément à l'article 43 du décret du 17 mars 1967 et, d'autre part, de permettre au Syndic d'exercer à l'encontre des Copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues et ce, par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance de Montpellier, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale:

**Résolution n°9a : L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 d'un montant de 292 850 Euros.**

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale, en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours, et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

- Mandate le Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

VOTENT POUR                6006 / 6006 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)  
VOTENT CONTRE            NEANT  
ABSTENTION                894 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Dans le cas où, lors de la réunion du 27/10/2018 après midi, les propriétaires ne retiendraient aucune des sociétés s'étant positionnées pour succéder à Hotjass, décidant ainsi de renoncer au statut de résidence de tourisme, et afin d'une part de voter le budget prévisionnel avant le début de l'exercice qu'il concerne conformément à l'article 43 du décret du 17 mars 1967 et, d'autre part, de permettre au Syndic d'exercer à l'encontre des Copropriétaires défailants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues et ce, par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance de Montpellier, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965,

**Résolution n°9b : L'Assemblée Générale l'approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 d'un montant de 596 850 Euros.**

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale, en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours, et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement. - Mandate le Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

Résolution non votée car budget validé sur la résolution 9b

**Résolution n°10 : Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux ALUR**

En application de l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, définissant que :

- les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation ont l'obligation de créer un fonds pour les travaux, alimenté chaque année par une cotisation au moins égale à 5 % du budget prévisionnel
- qu'un second compte bancaire séparé doit être ouvert lorsque la copropriété a constitué ce fonds de travaux. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat
- que ce fonds de travaux est rattaché au lot et non au Copropriétaire (en cas de vente du lot, le remboursement des sommes sera fait directement au vendeur par l'acquéreur lors de la signature de l'acte notarié)

L'Assemblée décide:

- la constitution d'un fond de travaux financé par un appel de fonds annuel égal à 5% du budget, pour l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018 soit **14 642, 50 euros**
- décide que l'appel de fonds aura lieu le 1er janvier 2019, et par la suite chaque 1er janvier de chaque année
- Mandate le Syndic pour effectuer cet appel de fonds et ouvrir un second compte bancaire séparé pour le compte du Syndicat des Copropriétaires.

VOTENT POUR 6900 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°11 : Respect du règlement de copropriété**

VOTENT POUR 6900 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°12 : Délimitation des parties communes à jouissance privative**

Après avoir entendu les explications du Syndic, à savoir:

-Le règlement de copropriété (chapitre désignation des lots) précise que chaque maison dispose de " la jouissance privative d'un terrain d'une surface de 200 m<sup>2</sup> environ".

-L'architecte concepteur du programme immobilier a prévu la répartition de ces 200 m<sup>2</sup> sur l'avant et le côté de chaque maison ( cf plan joint)

L'Assemblée Générale:

- Ratifie le plan prévu par l'architecte, étant précisé que, s'agissant de parties communes, aucune forme de clôture ne sera tolérée.

- Mandate le syndic pour faire respecter les dispositions du règlement de copropriété et la présente décision.

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°13 : Installation de compteurs divisionnaires d'eau**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du syndic:

- Décide d'effectuer la pose de compteurs d'eau froide divisionnaires tel que proposés par l'entreprise PROXHYDRO pour un montant annuel unitaire de 16 € (location, entretien et relevé)
- Mandate le syndic pour effectuer un appel de fonds au 1er novembre 2018 et intégrer ensuite ce poste de dépense dans le budget prévisionnel.

VOTENT POUR 6900 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°14 : Marquage des parkings**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du Syndic et du Conseil Syndical:

- Décide d'effectuer les travaux tels que proposés par l'entreprise BMS pour un montant total de 4 266, 90 €, soit 16, 50 € par copropriétaire
- Décide que les coûts des travaux seront répartis conformément au règlement de copropriété et à la Loi du 10 juillet 1965 suivant la clé de répartition : CHARGES UNITAIRES- Mandate le syndic pour procéder à un appel de fonds le 1er novembre 2018

**Il est décidé de ne pas mettre les numéros, et marquer les places PMR le plus proche des villas, près du commerce.**

VOTENT POUR 194 / 194 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 291)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°15 : Création d'un local de stockage des conteneurs**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du Syndic et du Conseil syndical:

- Décide d'effectuer les travaux tels que proposés par l'entreprise BMS pour un montant de 10 032 €, soit 28 ou 35 € selon le type de logement
- Décide que les coûts des travaux seront répartis conformément au règlement de copropriété et à la Loi du 10 juillet 1965 suivant la clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES- Mandate le syndic pour procéder à un appel de fonds le 1er novembre 2018

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°16 : Mise en place de boîtes aux lettres pour les copropriétaires qui le souhaitent**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du Syndic:

- Décide d'effectuer les travaux tels que proposés par l'entreprise HEA pour un montant de 99 € par boîte aux lettres normalisée, fournie et posée à l'extérieur
- Décide que les coûts des travaux seront répartis conformément au règlement de copropriété et à la Loi du 10 juillet 1965 suivant la clé de répartition : CHARGES PRIVATIVES
- Mandate le syndic pour procéder à un appel de fonds aux seuls propriétaires concernés le 1er novembre 2018

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Une demande individuelle sera réalisée et uniquement des boîtes aux lettres seront installées pour les personnes le souhaitant**

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.

**Résolution n°16a : Claustras de séparation**

Après avoir entendu les explications du Syndic, à savoir :

-Lors de l'assemblée générale du 07 décembre 2015, la mise en place de claustras de séparation entre deux villas, avait été autorisée.

- Hors, seulement trois ans plus tard, ceux-ci ont très mal vieilli et le Conseil Syndical constate un effet inesthétique préjudiciable au standing de la résidence et en totale contradiction avec le règlement de copropriété (chapitre II art 16) qui précise au paragraphe "Harmonie de l'immeuble" que "Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble".

L'Assemblée Générale décide:

- L'enlèvement des dits claustras

- Leur remplacement pour les copropriétaires qui le souhaitent, et par leurs soins, par la plantation de végétaux contre les parties latérales des terrasses. Il est précisé que l'entretien et la taille de ces plantations, dont la hauteur sera limitée à 2 mètres incombera exclusivement aux copropriétaires concernés.

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°16b : Autorisation d'installation de pergolas**

Le Conseil Syndical propose de modifier le règlement intérieur afin d'autoriser officiellement l'installation de pergola sur le même modèle que celui qui prédomine actuellement dans la résidence. Tous les autres modèles ou solutions devront être remplacés.

L'Assemblée Générale décide de valider la pergola type (copie jointe à la convocation) et interdit les autres

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°16c : Respect des articles 16, 19 et 21 du règlement de copropriété**

Après avoir entendu les explications du Syndic, à savoir :

- Le Conseil Syndical lors de récentes visites a pu constater des manquements au règlement de copropriété s'agissant notamment : article 12 sur la destination d'une partie privative, article 16 sur l'harmonie de l'immeuble, article 18 sur les bruits, article 19 sur les animaux, article 21 sur l'installation de parabole.

- Le Conseil Syndical souhaite donc mandater le Syndic Rafael Immobilier aux fins d'obtenir de chaque copropriétaire contrevenant qu'il se mette en conformité avec le règlement dans un délai de 30 jours suivant la réception d'un courrier adressé en recommandé.

Passé ce délai, le Syndic sera autorisé à prendre les mesures nécessaires et à imputer les frais de remise en conformité aux seuls copropriétaires concernés.

L'Assemblée Générale valide les demandes du Conseil Syndical.

VOTENT POUR 6900 / 6900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

SCRUTATEURS

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE

**Copropriété :**  
**Les Jasses de Camargue**  
**Route des Plages**  
**30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU**  
**samedi 26 octobre 2019**

Le samedi 26 octobre 2019 à 9:00, les copropriétaires de la résidence Les Jasses de Camargue sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

GRAND HOTEL DE NIMES  
202 Rue Claude Nicolas Ledoux  
30900 NIMES

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que 211 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 7124 sur 10000.

**Sont présents ou représentés:**



**Sont absents et non représentés:**

## **DECISIONS**

**Résolution n°1 : Election du Président de Séance**

L'Assemblée Générale désigne son Président en la personne de

VOTENT POUR                8036 / 8036 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE            NEANT

ABSTENTION                NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°2 : Election des Scrutateurs**

L'Assemblée Générale désigne son premier scrutateur en la personne de ]

VOTENT POUR                8036 / 8036 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE            NEANT

ABSTENTION                NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

L'Assemblée Générale désigne son deuxième scrutateur en la personne de

VOTENT POUR	8036 / 8036 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°3 : Election du secrétaire**

L'Assemblée Générale désigne \_\_\_\_\_ représentant la Société RAFAEL IMMOBILIER, en tant que

Secrétaire de séance

VOTENT POUR	8036 / 8036 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°4 : Les Jasses de Camargue et les résidences de Tourisme**

Une résidence de tourisme est un ensemble de logements « prêt-à-vivre », équipés pour recevoir une clientèle de loisirs ou d'affaires en séjour de courte durée.

Le code du tourisme la définit à l'article D. 321-1 comme « un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale ».

Le gestionnaire de la résidence de tourisme doit donc exploiter les locaux d'habitation meublés sous le régime de la location saisonnière. La location saisonnière étant la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs.

Une résidence de tourisme est différente d'un meublé de tourisme au sens où elle regroupe un ensemble d'appartements qui sont gérés par un exploitant unique, qui mutualise les locaux à usage collectif.

Pour rappel, les Jasses de Camargue sont divisées en trois parties :

1. Un bâtiment destiné à l'hôtellerie avec 30 chambres
2. Les bâtiments destinés à l'exploitation d'une Résidence de Tourisme composés de 208 logements
3. Les bâtiments destinés à l'habitation classique composés de 52 logements.

Ainsi uniquement les 52 logements destinés à l'habitation peuvent être occupés par des Résidents à l'année, y faisant ainsi leur habitation principale (numéros commerciaux 601 à 616 et 637 à 672).

Arrivée de : \_\_\_\_\_ (35)

**Résolution n°5 : Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission et intervention du bureau de l'association**

Il est réalisé un point au sujet de l'exercice écoulé par le syndic, le Conseil Syndical et les représentants du bureau de l'association des propriétaires

**Résolution n°6 : Protocole d'achat des lots 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560 et 561**

L'Assemblée Générale des copropriétaires approuve le protocole d'accord transactionnel joint à la convocation, par lequel il est mis fin au litige opposant le Syndicat des copropriétaires à la société HOT JASS, et par lequel il est mis fin au contentieux opposant les copropriétaires à la société HOT JASS, portant sur le paiement d'une indemnité d'éviction.

Ce protocole d'accord contient de nombreuses dispositions et il fait objet d'une approbation de manière globale.

En effet, il est précisé que les dispositions de la convention forment un ensemble indivisible.

Aux termes du protocole d'accord transactionnel formant un ensemble indivisible, il est prévu l'acquisition par le Syndicat des copropriétaires de lot de copropriété appartenant à la SCI LES PORTES DE CAMARGUE

Aussi, l'Assemblée Générale des copropriétaires, sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt, telle que prévue au protocole d'accord et d'une validation par l'assemblée générale purgée de tout recours, décide d'acquérir les lots 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560 et 561 appartenant à la SCI LES PORTES DE CAMARGUE moyennant le prix de 795.000 euros, payable comptant à la signature de l'acte authentique, laquelle devra intervenir avant le 31 mars 2020.

L'acte sera dressé en l'étude de Maître PALUAN, notaire à GANGES, en concours éventuellement, avec le notaire désigné par la SCI LES PORTES DE CAMARGUE.

Pouvoir est donné au Syndic de régulariser la signature d'un compromis de vente aux clauses et conditions prévues d'usage, outre les conditions prévues au protocole d'accord transactionnel, et de régulariser, en suite la signature de l'acte authentique.

Préalablement au vote, Maître COHEN a présenté le protocole et précise le fait suivant : le projet de cautionnement personnel par [ ] qui lui a été transmis hier, stipule que ce cautionnement deviendrait caduque si la décision de l'assemblée générale n'était pas définitive et purgée de tous recours avant le 31 mars 2020.

VOTENT POUR	7249 / 10000 tantièmes et 190 / 274 membres
VOTENT CONTRE	565 / 10000 tantièmes et 18 / 274 membres

ABSTENTION	257 / 10000 tantièmes et 8 / 216 membres
------------	--

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 26.

**Résolution n°7 : Financement de l'achat**

L'Assemblée Générale des copropriétaires décide d'autoriser le Syndicat des copropriétaires pris en la personne de son Syndic, à souscrire à un emprunt auprès de tout établissement bancaire, d'un montant de 795.000 euros, au taux maximum de 3%, afin d'acquérir les lots 553 à 561 dont est titulaire la SCI LES PORTES DE CAMARGUE.

Le Syndic est habilité à régulariser tout contrat de prêt d'un montant maximum de 880.000 euros, au taux maximum de 3%, affecté au paiement du prix d'acquisition des lots 553 à 561 appartenant à la SCI LES PORTES DE CAMARGUES.

VOTENT POUR 7634 / 10000 tantièmes et 202 / 274 membres  
VOTENT CONTRE 341 / 10000 tantièmes et 11 / 274 membres

ABSTENTION 96 / 10000 tantièmes et 3 / 216 membres

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 26.

**Résolution n°8 : Approbation des comptes arrêtés au 30/09/2019 suivant le relevé général de dépenses de 303 656,50 euros**  
L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 30/09/2019 suivant le relevé général des dépenses de 303 656,50 euros, l'imputation et la répartition qui en sont faites, la situation de trésorerie, l'état des dettes et créances (pièces jointes à la convocation).

VOTENT POUR 7099 / 7099 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 60 / 7159 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°9 : Approbation du budget prévisionnel pour un montant de 309 170,00 euros.**

-L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 d'un montant de 309 170,00 Euros (Pièce jointe à la convocation).  
- Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel.

VOTENT POUR 6946 / 6946 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 213 / 7159 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°10 : Approbation du budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021 pour un montant de 309 170,00 euros.**

Afin d'une part de voter le budget prévisionnel avant le début de l'exercice qu'il concerne conformément à l'article 43 du décret du 17 mars 1967 et, d'autre part, de permettre au Syndic d'exercer à l'encontre des Copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues et ce, par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance de Montpellier, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale:  
- Approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021 d'un montant de 309 170,00 Euros.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale, en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours, et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

- Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

VOTENT POUR	7135 / 7135 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	24 / 7159 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Départ de :**

**Résolution n°11 : Boîtes aux lettres**

Lors de l'Assemblée Générale du 27/10/2018 il a été proposé de mettre en place des boîtes aux lettres normalisées (bloc postal) pour l'ensemble de la résidence à un prix de 99 € l'unité. Il a été décidé de refuser la pose pour l'ensemble des logements et permettre uniquement à ceux qui le souhaitent d'en installer.

Nous avons reçu 19 demandes et nous nous sommes rapproché de différents fournisseurs, qui nous ont précisé que le tarif était beaucoup plus onéreux au vu de la faible quantité commandée (le tarif comprends la fourniture de blocs de boîtes aux lettres multiples de 6, et le scellement au sol du bloc par des poteaux de soutien)

Nous avons obtenu les propositions suivantes :

- BMS : 173, 43 € l'unité
- EDELEN : 150, 33 € l'unité
- PROTECBAT : 185, 78 € l'unité
- HEA : 156, 67 € l'unité
- ACTIS : 150 € l'unité

**Il est demandé aux personnes intéressées de transmettre un courrier au syndic en validant la mise en place d'une boîte personnelle sur la base de 150 euros, avec le chèque.**

**Tous les habitants à l'année devront disposer d'une boîte aux lettres obligatoirement.**

**Résolution n°12 : Demande de \_\_\_\_\_ : mise en place d'un trampoline**

\_\_\_\_\_ souhaite obtenir l'autorisation de mettre en place un trampoline dans la partie espaces verts attenante à sa Jasse

L'Assemblée Générale se prononce sur cette autorisation qui, si elle est validée, permettra à tous les occupants des Jasses de faire de même.

VOTENT POUR	54 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	6871 / 10000 tantièmes
ABSTENTION	199 / 10000 tantièmes

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

**Résolution n°13 : Demandes de**  
propose diverses réalisations

**Résolution n°13 a :** L'Assemblée Générale décide de faire retirer l'ensemble des corbeilles situées dans les allées de circulation de la Résidence

VOTENT POUR 266 / 7037 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE 6771 / 7037 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)  
ABSTENTION 87 / 7124 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°13 b : Apport d'eau jusqu'au local VO**

L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux nécessaires afin de mettre en place un point d'eau dans le nouveau local de stockage des conteneurs à ordures.

VOTENT POUR 444 / 7098 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE 6654 / 7098 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)  
ABSTENTION 26 / 7124 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°13 c : Remise en état de l'aire de jeux des enfants**

L'Assemblée Générale décide de remettre en état l'aire de jeux des enfants. Un budget de 12000 € est alloué à cet effet.  
**Un entretien normal sera réalisé afin de maintenir la sécurité des utilisateurs**

**Résolution n°13 d : Embauche d'un gardien**

L'Assemblée Générale décide d'embaucher un gardien par le Syndicat des Copropriétaires

VOTENT POUR 253 / 7040 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE 6787 / 7040 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)  
ABSTENTION 84 / 7124 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°13 e : Aménagement de l'accès au bornier à l'entrée de la Résidence**

L'Assemblée Générale décide d'aménager l'accès au bornier à l'entrée de la Résidence, et alloue pour cela un budget de 7000 €

La résolution n'étant pas claire elle ne peut pas être votée

**Résolution n°13 f : Traitement des espaces verts**

L'Assemblée Générale décide de réaliser des traitements sur les pins contre les chenilles processionnaires, sur les palmiers contre la maladie du papillon et contre les guêpes qui se trouvent au bord des toitures

La question sera traitée avec le conseil syndical en fonction de l'évolution des problèmes, dans le cadre de la gestion quotidienne

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.

**CONTACT DE L'ASSOCIATION :**

**Copropriété :**  
**Les Jasses de Camargue**  
**540 les Jasses de Camargue**  
**30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU  
VENDREDI 6 NOVEMBRE 2020**

Le vendredi 6 novembre 2020 à 10:00, les copropriétaires de la résidence Les Jasses de Camargue sur convocation du syndic ont voté pour délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.  
150 copropriétaires ont voté par correspondance, soit 5935 sur 10000.

**Sont en vote par correspondance :**

**Sont absents et non renrésentés :**

## **DECISIONS**

**Résolution n°1 : PRESIDENT SEANCE :**

L'Assemblée Générale désigne son Président en la personne de M

VOTENT POUR	5205 / 5719tantièmes exprimés
VOTENT CONTRE	518 / 5719 tantièmes exprimés

ABSTENTION	212 (212 tantièmes votant par correspondance)
------------	---

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°2 : SCRUTATEUR 1**

L'Assemblée Générale désigne son premier scrutateur en la personne de

VOTENT POUR 5170 / 5751 tantièmes exprimés  
VOTENT CONTRE 581 / 5751 tantièmes exprimés

ABSTENTION 184 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°3 : SCRUTATEUR 2 :**

L'Assemblée Générale désigne son second scrutateur en la personne de

VOTENT POUR 5198 / 5688 tantièmes exprimés  
VOTENT CONTRE 490 / 5688 tantièmes exprimés

ABSTENTION 247 / 10000 tantièmes

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°4 : SECRETAIRE :**

L'Assemblée Générale désigne M représentant la Société RAFAEL IMMOBILIER, en tant que  
Secrétaire de séance

VOTENT POUR 5205 / 5716 tantièmes  
VOTENT CONTRE 511 / 5716 tantièmes exprimés

ABSTENTION 219 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°5 : INFORMATIONS DU CS & SYNDIC (sans vote)**

L'exercice comptable qui vient de s'écouler a été l'occasion de réaliser un certain nombre d'actions afin d'améliorer le quotidien des occupants et de la résidence. Voici une liste non exhaustive des actions et décisions prises après consultation du conseil syndical :

- il a été installé des boîtes aux lettres comme évoqué lors de la dernière assemblée
- la barrière en bois qui bloque l'accès aux véhicules et qui correspond à l'accès pompiers a été cassée à plusieurs reprises. Il a été commandé une barrière en métal (coût : 2475 €, soit 6,44 € ou 8,17 € selon les jasses)
- il a été réalisé un trou dans le grillage flexible au fond de la résidence ce qui permettait l'accès à des intrus. Un grillage rigide a permis de bloquer l'accès (coût : 289, 30 €)
- nous avons eu plusieurs véhicules qui ont stationné pendant plusieurs mois aux mêmes places. La police municipale est intervenue à plusieurs reprises. Il y a encore certains véhicules
- il y a eu des nuisances sonores en provenance de certaines jasses ; des interventions auprès des propriétaires ou des responsables des occupants ont permis d'atténuer les nuisances
- petites poubelles dans les allées : malgré les affichages, certains occupants n'ont pas compris que les sacs poubelles devaient être déposés dans le local à ordures et non dans les allées
- il y a eu un certain nombre d'intrusions de personnes extérieures à la résidence dans la piscine cet été, malgré les panneaux précisant qu'il s'agissait d'une piscine privée
- le chapeau du barbecue collectif qui se trouve dans le patio devant l'hôtel a été démonté et sécurisé suite aux importantes fissures et au danger de chute (coût : 847 €)
- deux petits jeux à ressort un été remplacés, car les anciens étaient dangereux pour les enfants (coût : 2112 €, soit 5,49 € ou 6, 97 € selon les jasses)
- plusieurs courriers ont été réalisés aux résidents qui ne respectaient pas le règlement de la résidence, comme l'utilisation de barbecues à feu (bois, charbon), trampolines, piscines, constructions ...)
- les consommations d'eau et d'électricité des jasses ont été réparties en fonction des compteurs individuels de chacun

L'association des propriétaires nous a signalé que suite au rachat des lots et au départ de HOTJASS, il faudra trouver une modalité de gestion de la résidence hôtelière. En plus des propositions de reprise présentées lors de la dernière assemblée, il a été reçu une proposition supplémentaire d'autogestion qui pourrait s'avérer intéressante. Des échanges et des décisions seront prises par les propriétaires une fois l'acte définitif signé, afin de profiter de la saison estivale de 2021.

**Résolution n°6 : APPROBATION DES COMPTES 2019/20**

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 30/09/2020 suivant le relevé général des dépenses de 315 035,88 euros, l'imputation et la répartition qui en sont faites, la situation de trésorerie, l'état des dettes et créances (pièces jointes à la convocation).

VOTENT POUR	4199 / 4689 tantièmes exprimés
VOTENT CONTRE	490 / 4689 tantièmes exprimés

ABSTENTION	1246 (Total tantièmes: 10000)
------------	-------------------------------

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°7 : APPROBATION BUDGET 2020/21**

-L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021 d'un montant de 310 970,00 Euros

- Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel.

VOTENT POUR	4845 / 5363 tantièmes exprimés
VOTENT CONTRE	518 / 5363 tantièmes exprimés

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°8 : APPROBATION BUDGET 2021/22**

Afin d'une part de voter le budget prévisionnel avant le début de l'exercice qu'il concerne conformément à l'article 43 du décret du 17 mars 1967 et, d'autre part, de permettre au Syndic d'exercer à l'encontre des Copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues et ce, par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance de Montpellier, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale:

- Approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 d'un montant de 310 970,00 Euros. Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale, en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours, et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.
- Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

VOTENT POUR	4677 / 5321 tantièmes exprimés
VOTENT CONTRE	644 / 5321 tantièmes exprimés

ABSTENTION	614 (Total tantièmes: 10000)
------------	------------------------------

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°9 : FINANCEMENT ACHAT**

Après avoir rappelé que :

L'Assemblée Générale des copropriétaires du 26 octobre 2019 a adopté une résolution (n°6) par laquelle il a été décidé l'acquisition des lots 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560 et 561 appartenant à la SCI LES PORTES DE CAMARGUE, moyennant le prix de 795.000 €, les conditions générales de l'acquisition étant rappelées dans ladite résolution,

Un retard a été apporté par le vendeur à la signature du compromis de vente qui n'a eu que le 3 août 2020

La même Assemblée Générale du 26 octobre 2019 a adopté une résolution (n°7) par laquelle le Syndicat des copropriétaires était autorisé à souscrire un emprunt auprès de tout établissement bancaire, d'un montant de 795.000 €, qui engageait la totalité des copropriétaires

Des démarches ont été effectuées en vue de souscrire un emprunt, celles-ci étant demeurées vaines à ce jour, pour ce qui est d'un emprunt qui serait souscrit par le Syndicat des copropriétaires (et non les copropriétaires individuellement),

En l'état, et alors que la décision portant sur l'acquisition des biens immobiliers susvisés présente un caractère définitif, l'Assemblée Générale décide que l'acquisition des biens immobiliers ci-dessus appartenant à la SCI LES PORTES DE CAMARGUE ne s'effectuera pas, par concours bancaire, mais par paiement comptant, ce qui permettra à chaque copropriétaire de se financer comme il le souhaite (trésorerie, crédit personnel ...) Le paiement du Syndicat de Copropriétaires interviendra au jour de la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété au profit du Syndicat des copropriétaires.

En conséquence, il sera procédé à un appel de fonds auprès des copropriétaires, le 7 novembre 2020, d'un montant de 870000 euros (795000 euros prix d'acquisition augmenté d'une provision pour frais notariés)

Le coût de l'acquisition sera réparti comme charges communes générales.

Cette validation permet aux copropriétaires d'avoir recours à un financement personnel, comme leur propre trésorerie, un crédit auprès de leur banquier ou un crédit auprès de M Boulduyré dont vous trouverez joint à la convocation sa proposition (résidence fiscale obligatoire en France).

Une fois le transfert de propriété réalisé, l'association des propriétaires se mettra en rapport avec vous afin de décider du remplacement de HOTJASS et des modalités de gestion de la Résidence Hôtelière.  
Le but est de permettre de relancer la résidence pour l'été 2021.

VOTANT POUR

4263 / 10000 tantièmes

VOTANT CONTRE

1381 / 10000 tantièmes

ABSTENTION

291 / 10000 tantièmes

La majorité de l'article 26 n'étant pas recueillie, mais la moitié des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins 1/3 des tantièmes de tous les copropriétaires étant favorable, l'assemblée générale en vertu des dispositions de l'article 26-1 procède à un nouveau vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et ce, sur la même résolution.

VOTENT POUR

4263 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE  
ABSTENTION

1381 / 10000 tantièmes

291 / 10000 tantièmes

Mise aux voix, cette résolution ne recueillant pas la majorité absolue, n'est pas adoptée.

**Résolution n°10 : CAMERAS DE SECURITE**

Il a été soulevé par un certain nombre de résidents et de copropriétaires que la sécurité devait être renforcée au sein de la résidence.

Pour cela il a été évoqué plusieurs solutions (surveillance, vidéo) mais il est ressorti que la moins onéreuse et qui permettrait de disposer des meilleurs résultats était la mise en place d'un nouveau réseau de 24 caméras au sein de la résidence. Le matériel installé pourrait accueillir à l'avenir jusqu'à 32 caméras

L'Assemblée Générale,

- Décide d'effectuer les travaux tels que proposés par la société IPERION pour un montant de 38 278, 57 € (soit 99, 52 € pour les 35 m2 ou 126, 32 € pour les 45 m2)
- Décide que les coûts des travaux seront répartis conformément au règlement de copropriété et à la Loi du 10 juillet 1965 suivant la clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES
- Mandate le syndic pour procéder à un appel de fonds le 01/01/2021

VOTENT POUR 3513 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 2156 / 10000 tantièmes  
ABSTENTION 266 / 10000 tantièmes

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 3513 / 5669 tantièmes exprimés  
VOTENT CONTRE 2156 / 5669 tantièmes exprimés

ABSTENTION

266 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°11 : HONORAIRES SUR TRAVAUX CAMERAS**

La Loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion dit MOLLE du 25 mars 2009 précise que seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25,26 et 26-3 peuvent faire l'objet d'honoraires particuliers au profit du Syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Dans le cadre des travaux votés, l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des honoraires de syndic comme suit :

- 3, 16 % HT du montant HT des travaux au titre de la gestion financière, administrative et comptable (soit 3,14 € ou 3,99 € selon les jasses)
- 0 % HT du montant HT des travaux au titre du suivi des travaux (sans responsabilité de maître d'oeuvre).

VOTENT POUR

3533 / 5447 tantièmes exprimés

VOTENT CONTRE

1914 / 5447 tantièmes exprimés

ABSTENTION

488 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°12 : DEMANDE PLUSIEURS RESIDANTS**

Plusieurs copropriétaires nous ont précisé que l'entretien devait être amélioré, ainsi que la propreté et la sécurité des Jasses de Camargue.

En effet, en attendant le départ de HOTJASS et son remplacement par une autre société ou un autre moyen de gestion, il a été souscrit un contrat avec M. [ ] afin qu'il travaille à temps plein pour s'occuper du nettoyage, espaces verts et piscine. Cette solution est la moins onéreuse et minimale afin de maintenir la résidence dans un état correct.

Afin de répondre à la demande d'amélioration de la qualité des prestations, il est nécessaire d'embaucher deux prestataires supplémentaires, ce qui suppose un coût annuel de 85 000 €

L'assemblée générale décide de souscrire **deux contrats pour un montant de 85 000 €**

VOTENT POUR

3478 / 5370 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE

1892 / 5370 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

ABSTENTION

565 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée a la majorite des voix exprimees.

**Résolution n°13 : JEUX PLEIN AIR (13 : sans vote)**

L'assemblée générale décide de remplacer les jeux suivants qui ne sont plus conformes à la réglementation  
Il est proposé de remplacer les buts de handball-basquet ainsi que le toboggan soit par un nouveau toboggan soit par un jeux à ressorts 8 places

**a)** L'assemblée générale décide de valider la proposition réalisée par la société C EST DANS L AIRE pour un coût de 1 836 € (5,14 € pour les 35 m2 et 6,43 € pour les 45 m2) qui est jointe à la convocation.

Un appel de fonds aura lieu le 01/04/2021 sous la clé de répartition Charges Communes Générales

VOTENT POUR 4696 / 5606 tantièmes exprimés  
VOTENT CONTRE 910 / 5606 tantièmes exprimés

ABSTENTION 329 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**b)** L'assemblée générale décide de valider la proposition réalisée par la société C EST DANS L AIRE pour un coût de 3 780 € (7,8 € pour les 35 m2 et 13,23 € pour les 45 m2), qui est jointe à la convocation.

Un appel de fonds aura lieu le 01/04/2021 sous la clé de répartition Charges Communes Générales

VOTENT POUR 4787 / 5634 tantièmes exprimés  
VOTENT CONTRE 847 / 5634 tantièmes exprimés

ABSTENTION 301 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**c)** L'assemblée générale décide de valider la proposition réalisée par la société C EST DANS L AIRE pour un coût de 2 580 € (7,23 € pour les 35 m2 et 9,03 € pour les 45 m2), qui est jointe à la convocation.

Un appel de fonds aura lieu le 01/04/2021 sous la clé de répartition Charges Communes Générales

VOTENT POUR 4572 / 5508 tantièmes exprimés  
VOTENT CONTRE 936 / 5508 tantièmes exprimés

ABSTENTION

427 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°14 : DEMANDE M**

A la demande de M. , autorisation de mise en place de volets PVC blancs à la place des volets bois actuels.

Le conseil syndical n'y est pas favorable car il considère que cela dénature l'aspect de l'ensemble immobilier. De plus ils proposent le prestataire Concept Design 34 avec lequel ils ont négocié les tarifs et qui propose de repeindre toutes les boiseries d'un 35 m<sup>2</sup> pour 250 € et 300 € pour un 45 m<sup>2</sup>.  
Sinon les propriétaires peuvent le faire eux-même à condition de respecter les couleurs (RAL)

VOTENT POUR

2231 / 5603 tantièmes exprimés (2196 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE  
ABSTENTION

3372 / 5603 tantièmes exprimés (3274 tantièmes votant par correspondance)  
332 (Total tantièmes: 10000) (332 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°15 :**

Une précédente Assemblée a autorisé la mise en place de tonnelles métalliques. Avec le temps il s'est avéré que ces tonnelles sont fragiles, car la prise au vent étant forte, certaines sont tombées.  
Il est proposé de faire valider par l'assemblée générale l'autorisation de mettre en place des tonnelles en bois (section poutre 20 cm), couvertes pour faire de l'ombre par de la toile microperforée beige / sable (tout autre élément est interdit).  
S'il s'avère que l'occupant décide de mettre en place aussi le séparatif autorisé par l'assemblée de couleur gris, il devra peindre en gris la structure bois de la tonnelle.  
Les structures existantes qui ne respecteraient pas les consignes validées devront être démontées au 31/12/2020

VOTENT POUR  
VOTENT CONTRE

4665 / 5482 tantièmes exprimés  
817 / 5482 tantièmes exprimés

ABSTENTION

453 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°16 : BARBECUE A FLAMME : INTERDICTION**

Pour des questions de sécurité et afin d'éviter des incendies, l'assemblée générale décide qu'il est interdit d'utiliser des barbecues à flamme (charbon, bois, gaz ...) au sein des jasses.

Uniquement les barbecues électriques sont autorisés.

VOTENT POUR

4479 / 5830 tantièmes exprimés

VOTENT CONTRE

1351 / 5830 tantièmes exprimés

ABSTENTION

105 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°17 : REGLEMENT INTERIEUR : INTERDICTIONS (17 sans vote)**

L'assemblée générale décide d'interdire l'utilisation des points suivants

**a) L'Assemblée Générale décide d'interdire pour des questions de sécurité les barbecues à flamme (charbon, bois, gaz)**

VOTENT POUR

4225 / 5865 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE

1640 / 5865 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

ABSTENTION 70 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.  
**Donc les barbecues à flamme (charbon, bois, gaz) sont interdits.**

**b) L'Assemblée Générale décide que les espaces verts sont des jardins paysagers et que de ce fait, il est interdit d'y créer des potagers qui attirent souvent des rongeurs**

VOTENT POUR 4302 / 5683 tantièmes exprimés  
VOTENT CONTRE 1381 / 5683tantièmes exprimés

ABSTENTION 252 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.  
**Donc les potagers sont interdits.**

**c) L'Assemblée Générale rappelle qu'il existe deux piscines et une aire de jeux avec des jets d'eau et qu'il est interdit que les occupants installent des piscines individuelles, même si elles sont gonflables, car elles ne respectent pas les conditions de sécurité (pas de barrières) et n'importe quel enfant peut y tomber et se noyer**

Il est rappelé qu'en cas de non respect et qu'un accident mortel se produise, le propriétaire de la Jasse sera le seul et unique responsable

VOTENT POUR 4386 / 5704 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)  
VOTENT CONTRE 1318 / 5704 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

ABSTENTION

231 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.  
**Donc les piscines individuelles sont interdites.**

**d) L'Assemblée Générale rappelle qu'il est autorisé de planter des haies du type photinia pour créer des délimitations dans les jardins et de ce fait il est totalement interdit de créer des délimitations physiques avec des barrières ou tout autre objet ayant le même but**

VOTENT POUR

4748/ 5872 tantièmes exprimés

VOTENT CONTRE

1124 / 5872 tantièmes exprimés

ABSTENTION

63 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.  
**Donc les délimitations physiques avec des barrières ou tout autre objet ayant le même but sont interdites.**

**e) L'Assemblée Générale décide d'interdire la construction de toute sorte de séparatifs en bois, métal ou toute autre matière ainsi que la construction de tout type de cabanons sur les jardins**

VOTENT POUR

4635 / 5802 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE

1167 / 5802 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

ABSTENTION

133 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°18 : VIE DE L IMMEUBLE (sans vote)**

Cette rubrique ne peut pas servir à prendre des décisions, et les points évoqués ne pourront pas faire l'objet d'un vote. Il est rappelé aux copropriétaires bailleurs, qu'ils ont l'obligation légale de souscrire une assurance propriétaires non occupants, et de veiller à ce que leur locataire ait bien souscrit une assurance habitation pour le logement occupé, chaque année.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée

*L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :*

*« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.*

*Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »*

Copropriété :  
Les Jasses de Camargue  
540 les Jasses de Camargue  
30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU samedi 6 novembre 2021

Le samedi 6 novembre 2021 à 9:00, les copropriétaires de la résidence Les Jasses de Camargue sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

GRAND HOTEL DE NIMES  
202 Rue Claude Nicolas Ledoux  
30900 NIMES

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 184 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 6360 sur 10000.
- 24 copropriétaires votent par correspondance, soit 1475 sur 10000.

Sont présents ou représentés :

**Sont en vote par correspondance :**

**Sont absents et non représentés :**

## DECISIONS

### Résolution n°1 : ELECTION DU PRESIDENT SEANCE

Trois copropriétaires se portent candidats au poste de Président de séance. Celui qui aura le plus de voix sera élu.

#### Candidat 1 : Madame

VOTENT POUR	3726 / 7100 tantièmes exprimés
VOTENT CONTRE	3374 / 7100 tantièmes exprimés

ABSTENTION	403
------------	-----

#### Candidat 2 : Monsieur

VOTENT POUR	4792 / 6631 tantièmes exprimés
VOTENT CONTRE	1839 / 6631 tantièmes exprimés

ABSTENTION 872

**Candidat 3 : Monsieur**

VOTENT POUR

2702 / 3882 tantièmes exprimés

VOTENT CONTRE

1180 / 3882 tantièmes exprimés

ABSTENTION 3621

Mise aux voix, la candidature de **Monsieur** est retenue.

**Résolution n°2 : ELECTION DU SCRUTATEUR**

L'Assemblée Générale désigne son scrutateur

Etant prévu à l'ordre du jour un seul membre et comme il y a deux candidats, il est procédé au vote des deux candidatures, étant élue celle qui aura eu le plus de voix.

**Candidat 1 : Madam**

VOTENT POUR	3880 / 6553 tantièmes exprimés
VOTENT CONTRE	2673 / 6553 tantièmes exprimés

ABSTENTION 950

**Candidat 2 : Mad:**

VOTENT POUR	4642 / 6337 tantièmes exprimés
VOTENT CONTRE	1695 / 6337 tantièmes exprimés

ABSTENTION

1166

est élue scrutatrice

Il est demandé que pour les prochaines assemblées générales il y ait deux scrutateurs.

**Résolution n°3 : ELECTION DU SECRETAIRE**

L'Assemblée Générale désigne ..... en tant que secrétaire de séance

VOTENT POUR 7139 / 7503 tantièmes exprimés

VOTENT CONTRE 364 / 7503 tantièmes exprimés

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Une fois le bureau constitué les pouvoirs en blanc reçus chez le syndic sont remis au Président de séance : M.

**Résolution n°4 : APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30/09/2021 SUIVANT LE RELEVÉ GENERAL DE DEPENSES DE 428 571,35 EUROS**

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 30/09/2021 suivant le relevé général des dépenses de 428 571,35 euros, l'imputation et la répartition qui en sont faites, la situation de trésorerie, l'état des dettes et créances (pièces jointes à la convocation).

VOTENT POUR 6318 / 7653 tantièmes exprimés

VOTENT CONTRE 1335 / 7653 tantièmes exprimés

ABSTENTION

210

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°5 : ELECTION DE RAFAEL IMMOBILIER EN TANT QUE SYNDIC**

L'Assemblée Générale désigne la société RAFAEL IMMOBILIER SARL en qualité de Syndic du Syndicat des Copropriétaires suivant les modalités du contrat de mandat de Syndic joint à la convocation, qu'elle approuve.

Le Président de séance est mandaté pour signer le contrat de Syndic.

Le mandat sera échu le 06/11/24

**5.a- Election de Rafael Immobilier en tant que syndic à la majorité de l'article 25-1**

VOTENT POUR 5443 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 1944 / 10000 tantièmes

ABSTENTION

476 / 10000 tantièmes

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**5.a- Election de Rafael Immobilier en tant que syndic à la majorité de l'article 24**

Sans objet

Départ de :

**Résolution n°6 : A LA DEMANDE DE**

**ADOPTION DU MODE DE SYNDICAT**

**COOPERATIF ET SOUSCRIPTION A L'OFFRE MATERA**

A la demande de Madame , l'assemblée générale des copropriétaires décide d'adopter le mode du Syndicat Coopératif pour la gestion de la copropriété et de bénéficier de l'offre de Matera pour l'assister pour un montant annuel de 28 840 €

VOTENT POUR 1417 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE	6238 / 10000 tantièmes
ABSTENTION	180 / 10000 tantièmes

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

**Résolution n°7 : ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

L'Assemblée Générale élit les membres du Conseil Syndical pour une durée de trois années à compter du jour de l'Assemblée Générale. Un premier vote aura lieu à la majorité de l'article 25-1, et si la majorité n'est pas atteinte, mais que la résolution a obtenu plus de 1/3 des voix, la question sera soumise immédiatement au vote à la majorité des présents et représentés (majorité 24)

Il y a eu dix candidats. Le règlement de copropriété précise qu'il doit être élu trois membres titulaires et deux suppléants. Seront donc élus les cinq membres qui auront le plus de voix.

	est candidat au poste de membre du conseil syndical
VOTENT POUR	6073 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	985 / 10000 tantièmes

ABSTENTION	777 / 10000 tantièmes
------------	-----------------------

IV	est candidat au poste de membre du conseil syndical
VOTENT POUR	5149 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	1559 / 10000 tantièmes

ABSTENTION	1127 / 10000 tantièmes
------------	------------------------

est candidate au poste de membre du conseil syndical  
VOTENT POUR 7193 / 10000 tantièmes  
VOTENT CONTRE 173 / 10000 tantièmes

ABSTENTION 469 / 10000 tantièmes

est candidat au poste de membre du conseil syndical  
VOTENT POUR 5153 / 10000 tantièmes  
VOTENT CONTRE 901 / 10000 tantièmes

ABSTENTION 1781 / 10000 tantièmes

est candidat au poste de membre du conseil syndical  
VOTENT POUR 5156 / 10000 tantièmes  
VOTENT CONTRE 1349 / 10000 tantièmes

ABSTENTION

1330 / 10000 tantièmes

**Mme**  
VOTENT POUR

est candidate au poste de membre du conseil syndical  
3639 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE  
ABSTENTION

2539 / 10000 tantièmes  
1657 / 10000 tantièmes

VOTENT POUR

est candidate au poste de membre du conseil syndical  
2866 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE	2516 / 10000 tantièmes
ABSTENTION	2453 / 10000 tantièmes

est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	5905 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	259 / 10000 tantièmes

ABSTENTION	1671 / 10000 tantièmes
------------	------------------------

est candidate au poste de membre du conseil syndical  
VOTENT POUR 3472 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE  
ABSTENTION

436 / 10000 tantièmes  
3927 / 10000 tantièmes

est candidate au poste de membre du conseil syndical  
VOTENT POUR 3481 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 532 / 10000 tantièmes  
ABSTENTION 3822 / 10000 tantièmes

Au vu des résultats obtenus, sont élus en tant que membres titulaires : (7193 tantièmes) et  
6073 tantièmes) et (5905 tantièmes), et en tant que membres suppléants  
(5156 tantièmes) e (5153 tantièmes)

**Résolution n°8 : PROPOSITION DE FINANCEMENT DU RACHAT DES LOTS OBJETS DU COMPROMIS SIGNE EN AOUT 2020 : 2 VERSIONS SONT SOUMISES AU CHOIX : L'UNE EMANANT DE MAITRE COHEN, ET L'AUTRE DE MAITRE LEGROS**

Après avoir rappelé que :

- L'Assemblée Générale des copropriétaires du 26 octobre 2019 a adopté une résolution (n°6) par laquelle il a été décidé l'acquisition des lots 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560 et 561 appartenant à la SCI LES PORTES DE CAMARGUE, moyennant le prix de 795.000 €, les conditions générales de l'acquisition étant rappelées dans ladite résolution,
- Un retard a été apporté à la signature du compromis de vente qui n'a eu lieu que le 3 août 2020
- La même Assemblée Générale du 26 octobre 2019 a adopté une résolution (n°7) par laquelle le Syndicat des copropriétaires était autorisé à souscrire un emprunt auprès de tout établissement bancaire, d'un montant de 795.000 €.
- Des démarches ont été effectuées en vue de souscrire un emprunt, celles-ci étant demeurées vaines, pour ce qui est d'un emprunt qui serait souscrit par le Syndicat des copropriétaires (et non les copropriétaires individuellement),
- L'Assemblée Générale des copropriétaires du 6 novembre 2020 a soumis au vote le financement de l'achat par appels de fonds sur une base de 795000 € plus les frais notariés, soit 870000 €. La majorité nécessaire n'a pas été obtenue

Après de nombreuses tractations et échanges entre les parties, il est proposé à l'assemblée générale dans le dossier technique, deux avenants au protocole transactionnel qui ont les caractéristiques principales suivantes :

**1. Avenant rédigé par Maître COHEN**

- \* Le prix de vente sera d'un montant de 750 000 €
- \* Le prix sera réglé, aux termes de l'acte de vente qui sera reçu par Maître PALUAN, notaire à GANGES au plus tard le 31 janvier 2022, dans les conditions suivantes :
  - 200 000€ comptant à la signature de l'acte (deux appels de fonds sur la clé de répartition charges communes générales, un le 01/01/2022 et un le 01/03/2022)
  - Par mensualités de 4 500€ payable avant le 5 de chaque mois, et pour la première fois avant le 5 du 3ème mois qui suivra la date de signature de l'acte de vente (montants remboursés à la copropriété par le futur exploitant, afin que les copropriétaires non intéressés ne soient pas impactés financièrement),
  - Le solde sera payable avant le 31 décembre 2029 (montant remboursé à la copropriété par la SAS de gestion, afin que les copropriétaires non intéressés ne soient pas impactés financièrement),
  - Le crédit vendeur interviendra sans que les sommes payables à terme ne portent intérêts sous réserve de leur parfait paiement à échéance.

Il est par ailleurs rappelé que la vente des lots de copropriété 553 à 561 s'effectuera, en leur état actuel de conservation et d'entretien, et non avec les obligations prévues au compromis du 3 août 2020, ceci expliquant la modification du prix des lots de 795 000 à 750 000 €.

La société HOT JASS fera son affaire de la rupture de tout contrat de travail pouvant la lier à des salariés exerçants ou ayant exercé leur activité dans la résidence LES JASSES DE CAMARGUE (y compris hôtel), sans que le syndicat des copropriétaires ou le futur exploitant de la résidence de tourisme ne puisse être inquiété à ce sujet.

Il est important de préciser que la société HOT JASS déclare qu'elle entend restituer à l'ensemble des copropriétaires, les lots de copropriété qu'elle occupe, qui n'ont pas encore fait l'objet d'un délaissement à ce jour, sous réserves de ses droits, en l'état d'un congé qui lui a été signifié. De plus, les appartements seront restitués en bon état d'entretien. L'avenant précise clairement les modalités de restitution des jasses. La société HOT JASS renoncera à solliciter toute indemnité d'éviction ou autre dommages et intérêts, à l'encontre des copropriétaires concernés.

De même, la société HOT JASS s'engage à régler à l'ensemble des copropriétaires concernés, l'ensemble des loyers et charges, indemnités d'occupation dont elle sera redevable au titre de l'occupation des logements, à la date de leur restitution effective.

En cas de recours contre l'assemblée, intervenant dans le délai légal, le protocole sera caduc, à l'exception des dispositions de l'article 3 de l'avenant.

Le protocole sera expurgé de la mention surlignée, mentionnée par erreur : « *cet engagement est ferme et définitif en cas de réalisation de la condition suspensive prévue à l'article 4* »

**8.a – Proposition réalisée par Me COHEN, représentant du Syndicat des Copropriétaires LES JASSES DE CAMARGUE**

L'Assemblée Générale décide de retenir la proposition jointe à la convocation rédigée par Maître COHEN, représentant du syndicat des copropriétaires LES JASSES DE CAMARGUE

VOTENT POUR	7100 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	707 / 10000 tantièmes

ABSTENTION	28 / 10000 tantièmes
------------	----------------------

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 26.

L'Assemblée Générale décide de retenir la proposition jointe à la convocation rédigée par Maître COHEN, représentant du syndicat des copropriétaires LES JASSES DE CAMARGUE

**2. Avenant rédigé par Maître LEGROS**

La proposition est identique à la précédente à laquelle il faut rajouter essentiellement une condition supplémentaire :

- en cas de recours d'un copropriétaire contre l'assemblée générale, les jasses ne seront pas restituées (alors qu'elles le sont dans le 1er projet) par HOTJASS aux copropriétaires, et de ce fait HOTJASS restera sur place tant que le recours n'aura pas abouti

Le protocole sera expurgé de la mention surlignée, mentionnée par erreur : « *cet engagement est ferme et définitif en cas de réalisation de la condition suspensive prévue à l'article 4* »

**8.b – Proposition réalisée par Me LEGROS, représentant de la SCI LES PORTES DE CAMARGUE**

L'Assemblée Générale décide de retenir la proposition jointe à la convocation rédigée par Maître LEGROS, représentant de la SCI LES PORTES DE CAMARGUE

VOTENT POUR	779 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	7000 / 10000 tantièmes
ABSTENTION	56 / 10000 tantièmes

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 26.

**Résolution n°9 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR UN MONTANT DE 395 970 EUROS**

-L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 d'un montant de 395 970,00 Euros (Pièce jointe à la convocation).

- Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel.

VOTENT POUR	7333 / 7662 tantièmes exprimés
VOTENT CONTRE	329 / 7662 tantièmes exprimés

ABSTENTION	173
------------	-----

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°10 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL INITIAL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023 POUR UN MONTANT DE 395 970 EUROS**

Afin d'une part de voter le budget prévisionnel avant le début de l'exercice qu'il concerne conformément à l'article 43 du décret du 17 mars 1967 et, d'autre part, de permettre au Syndic d'exercer à l'encontre des Copropriétaires défailants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues et ce, par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance de Montpellier, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale:

- Approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 d'un montant de 395 970,00 Euros.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale, en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours, et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

- Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

VOTENT POUR	7333 / 7662 tantièmes exprimés
VOTENT CONTRE	329 / 7662 tantièmes exprimés

ABSTENTION	173
------------	-----

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°11 : INSTALLATION DE LA FIBRE OPTIQUE DANS LES PARTIES COMMUNES**

Dans le cadre d'une délégation de service public en cofinancement avec SFR et pris en charge par l'opérateur (gratuit pour la copropriété), il est proposé de réaliser dans un premier temps une étude technique avant travaux afin de vérifier la faisabilité de l'installation de la fibre, puis, si c'est faisable, tirer la fibre dans l'ensemble de la résidence

Pour cela il est nécessaire de valider la convention jointe à la convocation (il ne s'agit pas d'un abonnement auprès de SFR, mais de tirer le réseau fibre, afin que les opérateurs par la suite puissent proposer des abonnements fibre à ceux qui le souhaitent)

L'assemblée générale valide la convention fibre jointe à la convocation

VOTENT POUR	7648 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	187 / 10000 tantièmes

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°12 : A LA DEMANDE DE ]**  
**COPROPRIETE**

**, APPLICATION DE L'ARTICLE 15 DU REGLEMENT DE**

considérant que la résidence est en fin d'exploitation de la société HOTJASS depuis le 17 novembre 2018, souhaite que soit appliqué l'article 15 du règlement de copropriété :

*"Article 15- Locations : Les locations et sous locations sont autorisées dans le cadre de l'hôtel, de la résidence de tourisme et des habitations. En fin d'exploitation, si l'immeuble, de l'accord des copropriétaires, est destiné principalement à usage d'habitation, les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera"*

L'assemblée générale valide la demande de

VOTENT POUR 299 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 7228 / 10000 tantièmes

ABSTENTION 280 / 10000 tantièmes

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 28 / 10000 tantièmes

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée

**Résolution n°13 : UTILISATION DE LA SOMME GAGNEE DANS LE PROCES DE 2009 QUI VIENT D'ABOUTIR**

En 2009 nous avons lancé une procédure judiciaire à l'encontre du promoteur et façadier essentiellement car nous avons considéré qu'il y avait à l'époque de nombreuses microfissures au niveau de l'hôtel.

Nous avons enfin fini par gagner le procès.

Il est proposé de refaire les façades de l'hôtel signalées sur le plan ci-joint, façades les plus exposées, et visibles, ce qui aura comme conséquence une amélioration très importante vis-à-vis de la clientèle de la résidence (devis de reprise joint à la convocation). De même, cette somme permet aussi d'améliorer l'accès à la résidence, ce qui répondra à de nombreuses demandes d'occupants, en installant une platine visio gsm, au niveau du portail extérieur.

Cette platine permet d'ouvrir à distance le portillon et le portail d'entrée, qui resteront ainsi fermés toute la journée. Chaque personne qui arrivera sur la résidence appellera le numéro de la jasse demandée (ou l'hôtel) et l'appel sonnera sur le téléphone de la personne concernée qui pourra ouvrir soit le portillon à pied, soit le portail véhicules. (devis d'installation et abonnement joint à la convocation)

L'assemblée générale valide l'utilisation de la somme du procès pour la reprise des façades de l'hôtel selon le plan indiqué et la mise en place du visiophone à l'entrée de la résidence.

VOTENT POUR 7709 / 7737 tantièmes exprimés

VOTENT CONTRE 28 / 7737 tantièmes exprimés

ABSTENTION 98

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°14 : DEMANDES DE**

a effectué plusieurs demandes selon les courriers joints à la convocation

**14.a – Procédure contre la SCI LES PORTES DE CAMARGUE**

souhaite que l'assemblée générale accepte d'engager une procédure de justice ayant recours à l'article 58 V de la loi ALUR envers la SCI LES PORTES DE CAMARGUE, dont l'objectif et les modalités de mise en place sont jointes en annexe 1 ; dans le cadre du rachat des parties privatives à usage commun auprès de la SCI LES PORTES DE CAMARGUE ; pour l'ensemble des copropriétaires et frais de procédure à charge de tous les copropriétaires.

L'assemblée générale accepte d'engager une procédure à l'encontre du copropriétaire la SCI LES PORTES DE

CAMARGUE  
VOTENT POUR 56 / 7618 tantièmes exprimés

VOTENT CONTRE 7562 / 7618 tantièmes exprimés  
ABSTENTION 217

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

**14.b – Le droit de s’acquitter directement de la prime d’éviction auprès de HOTJASS**

Il souhaite que les copropriétaires concernés puissent payer directement auprès de la société HOTJASS les indemnités d’éviction L’assemblée générale valide la proposition

Il est rappelé que cette situation existe déjà et qu’il n’était pas nécessaire de la faire voter en Assemblée Générale, qui ne peut pas se prononcer sur une telle question privative.

VOTENT POUR 110 / 1092 tantièmes exprimés

VOTENT CONTRE 982 / 1092 tantièmes exprimés  
ABSTENTION 6743

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

14.c- Demandes d'explications au sujet du courrier de M Le Maire de Gallargues-Le-Montueux concernant l'utilisation des Jasses, le PLU ...

Le 8 décembre 2020 le Maire de Gallargues Le Montueux nous a transmis une mise en demeure de respecter les prescriptions d'urbanisme, suite à la domiciliation pérenne de certains résidants se traduisant par des demandes de scolarisation d'enfants dans les écoles de la ville.

Il a rappelé que la résidence se trouvait dans une zone UT (zone urbaine dédiée aux activités touristiques, sportives et de loisirs) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune.

Il a précisé que toute installation en méconnaissance des dispositions du PLU était constitutive d'une infraction d'urbanisme, susceptible d'être poursuivie et sanctionnée par la juridiction pénale sur le fondement des dispositions des articles L 610 1 et suivants du code de l'urbanisme. La peine encourue est une amende comprise entre 1200 et 300 000 euros.

Nous avons demandé une étude juridique afin de connaître la démarche à réaliser au nom du Syndicat des copropriétaires (qui dans l'absolu n'est pas directement concerné), et dès réception nous avons écrit à l'ensemble des copropriétaires afin de leur faire part de la situation.

Nous avons donc fait le nécessaire afin que la responsabilité du Syndicat des Copropriétaires ne puisse pas être engagée par les autorités administratives.

Afin d'avoir des explications complémentaires, nous nous sommes rapprochés du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gallargues Le Montueux, qui a remplacé le POS, qui a été approuvé par le Conseil Municipal.

Sur le PLU de Gallargues il est évoqué l'accueil touristique des Jasses, et le plan des entités urbaines où il est inscrit « Extensions à vocation touristique » pour les Jasses.

Le Conseil Municipal s'est appuyé sur l'accueil touristique afin de valider le projet d'un pôle d'excellence médicale juste à côté, qui aura besoin de nombreuses nuitées (construction en cours)

sont allés rencontrer Monsieur LE MAIRE qui a confirmé leur prise de

position. Nous sommes allé voir M LE MAIRE et son adjoint et ils nous ont confirmé la prise de position, en y rajoutant que M LE PREFET en était informé.

En date du 27 octobre Le Maire de Gallargues a fait parvenir au syndic le courrier joint au procès-verbal qui a été lu en assemblée générale à l'ensemble des copropriétaires.

*Il rappelle entre autres que « La situation dénoncée dans son courrier du 8 décembre 2020 s'est non seulement poursuivie mais aggravée depuis cette date par de nouvelles occupations pérennes de biens exclusivement à l'usage de résidence hôtelière et de tourisme, ce qui constitue une infraction aux règles d'urbanisme susceptible d'être poursuivie et sanctionnée par la juridiction pénale »*

*« Cette situation enfin révèle sur le plan fiscal de nombreuses infractions, dont certaines au détriment direct de la Commune. Je vous remercie en conséquence de bien vouloir informer les copropriétaires dans la perspective de leur prochaine assemblée générale que je prends l'initiative de saisir de l'ensemble de ces difficultés la Préfecture dans un premier temps, et le Procureur de la République dans un second temps afin que la situation soit appréhendée dans sa globalité, que l'ensemble des infractions qu'elle révèle soit poursuivi et que soient arrêtées sans délai les mesures administratives conservatoires qui s'imposent ».*

*« Cet usage de résidence hôtelière et de tourisme est rappelé systématiquement, sauf omission susceptible d'engager la responsabilité du notaire rédacteur, dans les divers actes de vente »*

*« Par voie de conséquence, les contrevenants à ces dispositions feront l'objet à l'issue de la procédure que je m'appête à engager de poursuites et de condamnations par la juridiction pénale sur le fondement des dispositions des articles L610-1 et suivants du Code de l'urbanisme »*

#### **Résolution n°15 : INFORMATION : LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE**

La mise en place d'envoi de recommandés électroniques est proposé afin de limiter les coûts d'affranchissement des envois de convocations et procès-verbaux d'assemblées générales et de limiter les impressions.

La mise en place d'un tel dispositif est encadrée par le décret du 09 mai 2018.

La souscription à l'envoi de recommandé électronique est individuelle.

Les copropriétaires souhaitant souscrire individuellement à l'envoi de recommandé électronique (plus aucune lettre recommandée avec accusé de réception au format papier ne leur sera envoyée par voie postale classique de la part du syndic) devront nous en faire la demande par écrit (mail ou courrier) sur le document joint à la convocation dans le dossier technique ou par simple mail.

En font la demande lors de l'assemblée générale :

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 16h30.

LE SCRUTAIRE

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE

*L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :*

*« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »*

*Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »*  
Les Jasses de Camargue, AGO du 6 nov. 2021

# Rafael Immobilier

295 Ter Rue de la Marqueroise -34070 Montpellier

---

## MISE EN DEMEURE DE LA MAIRIE DE GALLARGUES-LE-MONTUEUX

Montpellier, le 17 février 2021.

Madame, Monsieur

Le présent pli a pour objet d'informer l'ensemble des copropriétaires de la résidence LES JASSES DE CAMARGUE, du courrier qui a été adressé au syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, par Monsieur le Maire de la commune de GALLARGUES LE MONTUEUX et dont vous trouverez sous ce pli un tirage.

Le Maire de la commune de GALLARGUES LE MONTUEUX attire notre attention sur la méconnaissance, par certains copropriétaires de la résidence, des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme (PLU), portant sur les conditions d'occupation des lots de copropriété.

Il résulte des dispositions des articles L480-4, L610-1 et L480-5 du Code de l'Urbanisme, qu'il ne peut être réalisé de travaux sans autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable de travaux ou en méconnaissance des dispositions d'un PLU ; il s'agit d'une infraction pénale qui peut notamment conduire une juridiction répressive à ordonner la remise en état des lieux.

Le changement de destination d'une construction existante entre les destinations ou sous destinations visées par le Code de l'Urbanisme est *a minima* soumis à déclaration préalable de travaux.

Or, une modification de l'usage hôtelier, para-hôtelier... pour un usage d'habitation principale constitue un changement de destination prohibé par le règlement du PLU.

Outre une méconnaissance des règles applicables en matière d'urbanisme, un copropriétaire ne peut, valablement, user de son lot de copropriété, comme résidence principale, sans mépriser la destination de l'immeuble, au sens du droit de la copropriété.

En effet, votre règlement de copropriété précise :

**« L'ensemble immobilier est destiné à l'usage d'Hôtel de Tourisme et de Résidence de Tourisme au sens de l'arrêté du 14 février 1986 modifié du Ministère du Commerce extérieure et du Tourisme (publié au Journal Officiel du 6 mars 1986), ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Préfet du**

Gard, en date du 3 avril 2006, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention (annexe 11) **et pour partie à l'habitation classique.**

Il présentera donc les caractéristiques édictées par ledit arrêté, qui impose notamment que pendant une durée de neuf ans, son exploitation soit assurée par une seule personne physique ou morale, liée par contrat de louage, ou mandat aux copropriétaires (sauf pour les lots d'habitation classique).

**En outre**, compte-tenu des dispositions de l'arrêté précité, **le présent règlement :**

- **Prévoit pour l'ensemble de l'immeuble (destiné à l'usage d'hôtel, de résidence de tourisme et d'habitation classique), une destination, et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes, conformes à leur mode d'utilisation défini à l'article 1<sup>er</sup> dudit arrêté pour ce type de classement.**
- Comporte l'obligation durable pour partie de l'ensemble de l'immeuble, de location des appartements meublés, pour une durée qui ne saurait être inférieure à 9 ans, les copropriétaires pouvant toutefois bénéficier d'une réservation prioritaire.

**En l'état, l'affectation de certains lots privatifs de la résidence « LES JASSES DE CAMARGUE » à l'habitation pérenne constitue donc un changement de destination non autorisé et en contravention avec les dispositions du règlement du PLU.**

Aussi non seulement nous nous devons en notre qualité de syndic de votre copropriété, vous informer du courrier que nous avons reçu du Maire de la commune de GALLARGUES LE MONTUEUX, mais encore nous vous invitons, par le présent pli, à vous conformer aux règles applicables en matière d'urbanisme et au règlement de copropriété.

En effet, le mépris de disposition d'ordre public pourrait amener les contrevenants à s'exposer à de lourdes sanctions dont il convient de prendre la mesure.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Dominique Beloqui

PJ : Courrier de Monsieur Le Maire de Gallargues-Le-Montueux  
Jasses ZRR utilisables en habitation classique

---

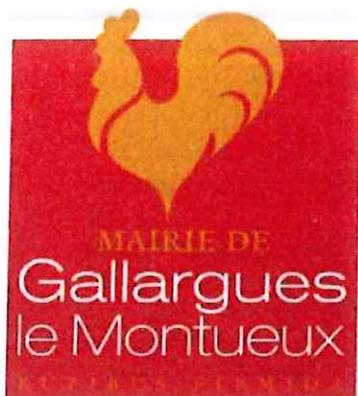
**Tél. 04.67.69.37.12 - Fax 04.67.22.29.92 - Mail : [rafael.immobilier@orange.fr](mailto:rafael.immobilier@orange.fr)**

---

SARL au capital de 9900 euros – RCS Montpellier 501 309 314 Garanties : SOCAMAB, 18 rue Beaurepaire – 75010 PARIS.  
SIRET 501.309.314.00018 - Cartes professionnelles délivrées par la Préfecture de l'Hérault, Transaction et Gestion n° 2008/34/2101



**13 ILOTS DESTINES A L'HABITATION CLASSIQUE**



Gallargues-le-Montueux le 8 décembre 2020

Monsieur le Maire  
de GALLARGUES-LE-MONTUEUX

A

RAFAEL IMMOBILIER  
130 Rue Marqueroze  
34070 MONTPELLIER

10 DEC. 2020

Lettre RAR N° 1A 178 779 3894 7

**Objet : Mise en demeure de respecter les prescriptions d'urbanisme – Résidence « LES JASSES DE CAMARGUE »**

Monsieur le Gérant,

Votre agence immobilière est en charge en qualité de syndic de copropriété de la gestion de la résidence de tourisme « LES JASSES DE CAMARGUE » située sur le territoire de la Commune.

J'ai été alerté sur le fait que cette résidence de tourisme avait progressivement fait l'objet d'un changement de destination, non déclaré auprès de la Commune.

Mes services m'ont en effet informé de la domiciliation pérenne de certains résidents, se traduisant notamment par des demandes de scolarisation d'enfants dans les écoles du village.

J'ai également pris connaissance de ce que l'hôtel serait actuellement fermé.

Surtout, j'ai réceptionné un courrier du 11 mars 2020 émanant de la société HOT JASS, m'indiquant que depuis le 17 novembre 2018, les baux commerciaux signés avec les propriétaires des villas de la résidence avaient été résiliés.

**Autrement dit, *a minima* depuis cette date, la résidence n'est plus affectée à une activité commerciale liée au tourisme et aux activités de loisirs.**

**En ma qualité de Maire de GALLARGUES-LE-MONTUEUX, je me dois de vous avertir que l'affectation actuelle de la résidence à d'autres destinations que celle d'activités d'accueil hôtelier et de tourisme est contraire aux dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur.**

En effet, il est constant que la résidence se trouve dans la zone UT (zone urbaine dédiée aux activités touristiques, sportives et de loisirs) du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune.

Or, il ressort de la lecture combinée des dispositions des articles UT 1 et UT 2 du plan local d'urbanisme de la Commune que les seules occupations autorisées sur cette zone se rapportaient à :

- « (...) – L'aménagement des terrains de camping/caravaning existants,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des campings existants,
  - Les constructions à usage hôtelier, para-hôtelier et de restauration, ainsi que leurs annexes,
  - Les constructions à usage d'habitations à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des équipements autorisés dans la zone,
  - Les constructions et équipements de services publics et d'intérêt collectif,
  - L'aménagement et la restauration des constructions existantes,
  - Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
  - Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
  - Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisation environnementales...). (...) »

Ces dispositions réglementaires excluent sans la moindre équivoque la suppression de la destination touristique et la domiciliation pérenne dans cette résidence de tourisme.

**Dès lors, toute installation en méconnaissance des dispositions du PLU de la Commune est constitutive d'une infraction d'urbanisme, susceptible d'être poursuivie et sanctionnée par la juridiction pénale sur le fondement des dispositions des articles L. 610-1 et suivants du code de l'urbanisme.**

**Pour votre parfaite information et celle des copropriétaires que vous représentez, la peine encourue pour méconnaissance des dispositions d'un règlement d'urbanisme est une amende comprise entre 1.200 € et 300.000 €, la récidive exposant également les délinquants à une nouvelle amende et un emprisonnement de six mois.**

Je me dois également de préciser qu'étant avisé de ces infractions, je serai tenu par les textes et la jurisprudence administrative (en ce sens : CAA Bordeaux, 14 mai 2001, *Commune de Ducos*, n° 00BX01185) d'exercer des poursuites pour y mettre fin.

**Aussi, compte tenu de ces observations, je vous enjoins sans délai à faire respecter les dispositions du PLU applicable, à défaut de quoi je serai tenu d'exercer toutes les voies de droit nécessaires au rétablissement de la destination conforme de la résidence.**

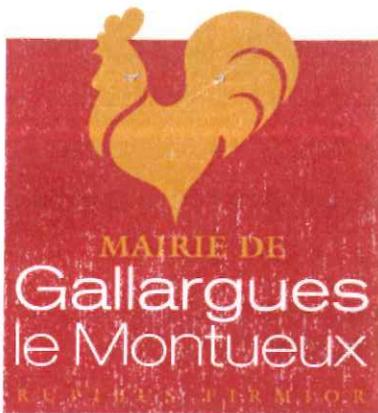
Dans l'attente de votre retour concernant les diligences immédiates que vous comptez accomplir pour vous conformer à la réglementation d'urbanisme,

Je vous prie de croire, Monsieur le Gérant, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Freddy CÉRELLI





Gallargues-le-Montueux le, 27 octobre 2021

RAFAEL IMMOBILIER  
130, Rue Marqueroze  
34070 MONTPELLIER

[mairie@mairie-gallargues.fr](mailto:mairie@mairie-gallargues.fr)  
04-66-35-02-91  
Place du Coudoulié (30660)

**- 2 NOV. 2021**

Nos réf : FC/SL/HG urba  
Objet : Jasses de Camargue

Transmis par courrier recommandé avec AR doublé d'un email  
[rafael.immobilier@orange.fr](mailto:rafael.immobilier@orange.fr)

Monsieur le Gérant,

Je fais suite à la mise en demeure que je vous ai adressée le 8 décembre 2020, à nos conversations et nos échanges antérieurs et postérieurs dans la perspective de la prochaine assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Jasses de Camargue qui devrait se tenir le 9 novembre 2021.

La situation dénoncée dans mon courrier du 8 décembre 2020 s'est non seulement poursuivie mais aggravée depuis cette date par de nouvelles occupations pérennes de biens exclusivement à l'usage de résidence hôtelière et de tourisme, ce qui constitue une infraction aux règles d'urbanisme susceptible d'être poursuivie et sanctionnée par la juridiction pénale.

De nombreux incidents ont par ailleurs été constatés durant la période, qui ont nécessité l'intervention de la Gendarmerie.

Cette insécurité concerne également les éléments d'équipement soumis aux obligations des ERP.

Cette situation enfin révèle sur le plan fiscal de nombreuses infractions, dont certaines au détriment direct de la Commune.

Je vous remercie en conséquence de bien vouloir informer les copropriétaires dans la perspective de leur prochaine assemblée générale que je prends l'initiative de saisir de l'ensemble de ces difficultés la Préfecture dans un premier temps, et le Procureur de la République dans un second temps afin que la situation soit appréhendée dans sa globalité, que l'ensemble des infractions qu'elle révèle soit poursuivi et que soient arrêtées sans délai les mesures administratives conservatoires qui s'imposent.

Par ailleurs, je vous remercie de bien vouloir informer l'assemblée des copropriétaires que la Commune de GALLARGUES LE MONTUEUX n'acceptera en aucune façon une modification du régime d'occupation de la résidence pour entériner un quelconque changement d'usage.

Cet usage de résidence hôtelière et de tourisme est rappelé systématiquement, sauf omission susceptible d'engager la responsabilité du notaire rédacteur, dans les divers actes de vente.

Ainsi que je l'avais rappelé dans mon courrier du 8 décembre 2020, la résidence se trouve dans la zone UT (zone urbaine dédiée aux activités touristiques, sportives et de loisirs) du plan local d'urbanisme.

Les dispositions des articles UT1 et UT2 du plan local d'urbanisme et de la Commune définissant les seules occupations autorisées sur cette zone excluent sans la moindre équivoque un changement de la destination à usage de résidence hôtelière et de tourisme au profit de domiciliations pérennes.

Par voie de conséquence, les contrevenants à ces dispositions feront l'objet à l'issue de la procédure que je m'apprête à engager de poursuites et de condamnations par la juridiction pénale sur le fondement des dispositions des articles L610-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Au-delà, il n'appartient pas à la Commune de s'immiscer dans les projets de certains copropriétaires en liaison avec des acteurs privés déjà en place, à condition qu'ils n'entraînent pas une modification des conditions d'usage de la résidence à laquelle la Commune serait amenée à s'opposer.

Il me paraissait nécessaire que vous puissiez porter ces informations à la connaissance des copropriétaires.

Je me tiens à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires.

Je vous prie de croire, Monsieur le Gérant, à l'expression de mes salutations distinguées.

**Le Maire**  
**Freddy CERDA**





## FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AD0-988-550

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 03/12/2020



rte des plages,  
30660 Gallargues-le-Montueux

### IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		<b>LES JASSES DE CAMARGUES</b>	
Adresse de référence de la copropriété		<b>rte des plages, 30660 Gallargues-le-Montueux</b>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<b>null</b>	
Date d'immatriculation	<b>10/08/2018</b>	Numéro d'immatriculation	<b>AD0-988-550</b>
Date du règlement de copropriété	<b>19/05/2006</b>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<b>Sans objet</b>

### IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<b>RAFAEL IMMOBILIER de numéro SIRET 50130931400018</b>
Agissant dans le cadre	<b>d'un mandat de syndic</b>
Adresse	<b>130 RUE DE LA MARQUEROSE 34070 MONTPELLIER</b>
Numéro de téléphone	<b>0467693712</b>

### ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	<b>Syndicat principal</b>	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<b>Sans objet</b>	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input checked="" type="checkbox"/> Résidence service

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	<b>560</b>
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	<b>300</b>
Nombre de bâtiments	<b>66</b>
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	<b>De 2001 à 2010</b> <b>2007</b>

## EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	<b>1</b>

## CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	<b>01/10/2019</b>
Date de fin de l'exercice clos	<b>30/09/2020</b>
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	<b>06/11/2020</b>
Charges pour opérations courantes	<b>315 035 €</b>
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	<b>95 €</b>
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	<b>119 968 €</b>
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	<b>194 636 €</b>
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	<b>102</b>
Montant du fonds de travaux	<b>47 477 €</b>
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	<b>Non</b>

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés  
le 04/12/2020,  
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**

# Rafael Immobilier

295 Ter Rue de la Marqueroise Bât D-34070 Montpellier

## PAGE DE GARDE AU PRE ETAT DATE / A L'ETAT DATE VENTE RICARD/NON DETERMINE

Vos Références 170314 GC/II  
Date 07/03/22  
Immeuble S004

**ATTENTION : Le solde de l'exercice du 01/10/21-30/09/22 sera affecté à la personne propriétaire le jour de l'approbation des comptes en AG.**

**Attention : lors de la dernière AG du 06/11/21 a été voté l'achat des lots de la SCI LES PORTES DE CAMARGUE. Le coût s'élève à 750000 euros. Cette somme sera appelée aux dates suivantes 100000 euros le 01/01/2022+100000 euros le 01/03/2022+ 4500 euros chaque mois dès le 3eme mois de la signature de l'achat et enfin le solde au plus tard au 31/12/2029.**

ATTENTION : La Copropriété Les Jasses de Camargue est soumise au statut de résidences Hôtelière et de tourisme et n'est pas destinée à l'habitation principale, ce qui a deux incidences :

- d'un point de vue purement technique, la résidence, du fait de son statut, a été conçue pour une gestion centralisée par l'exploitant du site depuis l'hôtel ( auquel la piscine est rattachée) et, de ce fait, les logements ne disposent pas des éléments de comptage individualisés nécessaires à l'habitation principale. ( eau, électricité, internet...)
- d'un point de vue juridique et fiscal: compte tenu du statut de résidence hôtelière et de tourisme, seules les quelques demi villas situées dans la zone dite ZRR pourraient éventuellement revenir à la résidence principale, sachant qu'elles ne disposent pas non plus des éléments nécessaires à leur individualisation, ni d'un accès séparé.

  
Rafael Immobilier  
130 rue de marqueroise  
34070 MONTPELLIER

Tél. 04.67.69.37.12 - Fax 04.67.22.29.92 - Mail : [rafael.immobilier@orange.fr](mailto:rafael.immobilier@orange.fr)

SARL au capital de 9900 euros – RCS Montpellier 501 309 314 Garanties : SOCAMAB, 18 rue Beaurepaire – 75010 PARIS.  
Cartes professionnelles délivrées par la Préfecture de l'Hérault, Transaction et Gestion n° 2008/34/2101



**MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE**

**Questionnaire Avant-contrat  
LOI ALUR (ARTICLE L 721-2 du CCH)**

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> Les Jasses de Camargue 540 les Jasses de Camargue 30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX	<b>COORDONNÉES DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :</b>   ( 	<b>N° DES LOTS :</b> 292, 82	<b>MUTATION</b> À TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
--	---	---------------------------------	--

**ACQUEREUR :**

Nom et prénom de l'acquéreur :

Nom du conjoint ou du partenaire pacsé :

Si personne morale, joindre la liste des mandataires sociaux, des associés, de leurs conjoints et partenaires pacsés.

Une de ces personnes est-elle déjà copropriétaire  oui  non

Nom et prénom :

A-t-elle fait l'objet d'une mise en demeure de payer restée infructueuse depuis plus de 45 jours ?  
 oui  non

**Dénomination du Syndicat :**

Syndicat Les Jasses de Camargue  
 Route des Plages 30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX

N° Immatriculation : AD0-988-550

Nombre de lots dans la copropriété : 560  
 (principaux et accessoires)

<p>Date de la demande : 03/03/2022</p> <p>Demandeur :</p> <p>Référence :</p> <p>Dossier n°</p> <p>Clerc :</p>	<p>Date : 07/10/2022</p> <p>Cachet et signature :</p> <p><b>Rafael Immobilier</b>          130 rue de marquerose          34070 MONTPELLIER</p> 
---	--

## DOCUMENTS A TRANSMETTRE AVEC LA REPOSE AU PRESENT QUESTIONNAIRE \*

- Règlement de copropriété publié  oui  non
- L'état descriptif de division publié  oui  non
- Modification du règlement de copropriété et état descriptif de division publiés  oui  non

- Procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années  oui  non
- Diagnostic technique global effectué  oui  non
- Fiche synthétique technique copropriété  oui  non
- Carnet d'entretien de la copropriété  oui  non

*Si non, pour quel motif :*

- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

\* tenant compte des documents déjà en possession du notaire

**SITUATION FINANCIERE DU CEDANT A LA DATE DE DELIVRANCE DU PRESENT  
DOCUMENT PAR LE SYNDIC**

Article L721-2, 2°, a du CCH

**QUOTE PART DE CHARGES POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
<b>Exercice (N-1)</b>	1107,58	1683,39	0,00	0,00
<b>Exercice (N-2)</b>	864,86	1362,24	0,00	0,00

Article L721-2, 2°, a du CCH

I - SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION (article L 721-2,2 °, b)

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1 - des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel ..... 10/2021  
01/2022  
AOF 04/2022 } 830,67
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ..... Appel TVx 560,00

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs

Anteriorité 4780,17

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

Provisions fiab 800,00

4 - des avances exigibles

- 4.1. avance constituant la réserve ..... 0,00
- 4.2. avances, cotisations et provisions ..... 0,00
- 4.3. avances représentant un emprunt ..... 0,00

5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux

cotiser 2022 41,00

6 - des autres sommes exigibles du fait de la future vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) .....
- autres causes telles que condamnations... ..

B/ À DES TIERS, AU TITRE :

~~d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic~~ ..... Honoraires 375,00

**SOUS-TOTAL (A/ + B/)** ..... 7386,84

**II - SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE POUR LES LOTS OBJETS  
DE LA MUTATION (article L 721-2,2°,b)**

**AU SYNDICAT AU TITRE :**

**1 - de la reconstitution des avances**

65,42

**2 - des provisions non encore exigibles**

**- dans le budget prévisionnel**

Date d'exigibilité	01/07/2022	Montant	276,90
Date d'exigibilité	01/10/2022	Montant	276,90
Date d'exigibilité	01/01/2023	Montant	276,90

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel**

(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

Date d'exigibilité	01/01/2023	Montant	41,00
Date d'exigibilité	01/01/2024	Montant	41,00
Date d'exigibilité	31/12/2029	Montant	1540,00

*Au plus tard :  
Suite Tx Rachat.*

## Article L721-2, 2°, c

## ETAT GLOBAL DES IMPAYES

## I - Impayés de charges au sein du syndicat

Existence d'un impayé

 oui non

Si oui, montant

262226,66

## II - Dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

Existence d'une dette

 oui non

Si oui, montant

113637,40

POUR LES RENSEIGNEMENTS DONNES AU (I) ET (II), SOMMES ARRETEES A LA DATE DU DERNIER EXERCICE APPROUVE. CES SOMMES NE PRENNENT PAS EN COMPTE LES VARIATIONS SUSCEPTIBLES D'ETRE INTERVENUES EN COURS DU PRESENT EXERCICE.

## Article L721-2, 2°, d

## EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX

 oui non

↳ Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal cédé .....

217,23

↳ Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot .....

41,00

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

**AVANCES - MODALITÉS DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

**Solution 1**  (1)

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de .....

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas à reconstituer lesdites avances.

**Solution 2**  (1)

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de .....

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante

## RENSEIGNEMENTS SUR LA COPROPRIETE ET LE BATI

## A - VIE DE LA COPROPRIETE

**A1/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

• Multirisques : RC - Incendie - Dégâts des eaux

 oui  non

• Garantie : Reconstruction

 Valeur à neuf Limitée à un capital de : 

• Autres risques garantis :

- Police - N° Date : 

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent :

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance :

- Police d'Assurance Dommage ouvrage en cours :

. Au titre de la construction d'origine :

 oui  non

. Souscrite par le syndicat au titre de travaux :

 oui  non**A2/ MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, **non publiée à ce jour** ? oui  non

Si oui, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante.

**A3/ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

--/--/--

**A4/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation

27/10/2018

- Syndic professionnel

 oui non

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique

 oui non

Si non, coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lot(s) vendu(s) :

**A5/ ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICATS**

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ?

 oui non

- Si oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

**A6/ ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX**

Date de la décision	Nature des travaux	État d'avancement technique (1)	État d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
27/10/2018	Pose de compteurs eau froide	NC	16,00	16,00	0,00
27/10/2018	Marquage des parkings	NC	11,95	11,95	0,00
27/10/2018	Création local ordures ménagères	NC	28,09	28,09	0,00
06/11/2020	Jeux plein Air	NC	22,95	22,95	0,00
06/11/2021	ACHAT DES LOTS PORTES DE CAMA...	NC	560,00	560,00	0,00
<b>Total :</b>			638,99	638,99	0,00
Commentaires éventuels :					

(1) : Terminé (T), En cours (C), Non commencé (NC)

*Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés*

**A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ?  oui  non

- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

**A8/ CONTRATS EN COURS AU BÉNÉFICE DU SYNDICAT**

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?  oui  non

(Contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)

- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

**A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS**

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains propriétaires ?  oui  non

Si oui :

- Objet de l'emprunt :

- Nom et siège de l'organisme de crédit :

- Référence du dossier :

- Capital restant dû pour les lots objet des présentes :

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

oui  non

**A10/ COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ**

\* Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ?

oui  non

\* Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue pour les *articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965* ?

oui  non

\* Existe-t-il un état de carence constaté en application de l'article L 615-6 du CCH ?

oui  non

\* Le montant global des impayés représente-t-il par rapport au budget prévisionnel :

→ +15% pour une copropriété de plus de 200 lots (principaux et secondaires) ?  oui  non

Si oui, précisez le montant

262226,66

→ +25% pour une copropriété de moins de 200 lots (principaux et secondaires)  oui  non

Si oui, précisez le montant

**A11/ DROITS DE PRIORITÉ SUR LES LOTS À USAGE DE STATIONNEMENT (Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)**

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?

oui

non

***Joindre le procès-verbal de l'assemblée***

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

oui

non

**A12/ FIBRE OPTIQUE**

\* Implantation de la fibre optique dans les parties communes

oui

non

<b>B - DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL</b>
---

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : --/--/---

(Si date connue)

**B0/ DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL** (article L 731-1 du CCH) (\*)  oui  non

**B0-1/ FICHE SYNTHETIQUE TECH. COPROPRIETE** (ar 8-2 loi 10.07.1965)  oui  non

**B0-2/ PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX** (\*)  oui  non

*Joindre la décision de l'assemblée, s'il y a lieu*

**B1/ CARNET D'ENTRETIEN**  oui  non

- Type immeuble :

IGH  autre

**B2/ AMIANTE**

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?  oui  non

- Les recherches ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?  oui  non

- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ? (Décret du 3 juin 2011)  oui  non

*Joindre la fiche récapitulative du DTA*

**B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)**

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?  oui  non

- Si oui : *Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)*

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?  oui  non

**B4/ TERMITES / ÉTAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?  oui  non

*Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.*

**B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE**

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mэрules, etc.  oui  non
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?  oui  non

(\* *Non obligatoire à ce jour*)

**B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE OU AUDIT ÉNERGETIQUE**

- L'immeuble est-il concerné ?  oui  non

Dans l'affirmative :

*Joindre DPE ou AUDIT*

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?  oui  non
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?  oui  non

**B7/ AUDIT ÉNERGETIQUE**

- Copropriété de plus de 50 lots et chauffage collectif ?  oui  non  
(ce diagnostic est obligatoire avant le 01/07/2017 si plus de 50 lots et chauffage collectif)

- Si chauffage collectif, individualisation des frais de chauffage ?  oui  non

Si NON, indiquez une raison technique :

- Un audit énergétique a-t-il été effectué ?  oui  non

Conclusions de l'audit

*Joindre les conclusions de l'audit*

- Décisions en assemblée générale ?  oui  non

*Joindre les décisions de l'assemblée générale*

**B8/ ASCENSEUR : CONTRÔLE TECHNIQUE QUINQUENNAL**

- Existe-t-il des ascenseurs ?  oui  non
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?  oui  non
- Contrôle technique quinquennal ?  oui  non
- Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :

. Ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?

. Ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?

. Ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

*Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.*

### **B9/ ASSAINISSEMENT**

- Collectif ?  oui  non

**Si non collectif, joindre le rapport du SPANC**

### **B10/ PISCINE**

- Existence ?  oui  non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué  oui  non

### **B11/ MESURES ADMINISTRATIVES**

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ?  oui  non

- d'une déclaration d'insalubrité ?  oui  non

- d'une injonction de travaux ?  oui  non

- d'une interdiction d'habiter ?  oui  non

- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ?  oui  non

- d'une injonction pour le ravalement de façades ?  oui  non

- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ?  oui  non

**B12/ INSTALLATIONS CLASSÉES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

oui

non

ne sait pas

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

**B13/ RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES ET STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS**

Recharge des véhicules électriques

oui

non

Stationnement sécurisé des vélos

oui

non

**C - PROCEDURES EN COURS**

Existe-t-il des procédures en cours ?

oui

non

*Si oui :*

- Objet des procédures :

Fissurations sur certaines Jasses.

- Etat des procédures :

Expert en cours d'expertise

**Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties au terme de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.**