

COPIE



rd avocats
& associés

Doss. 21/133

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal Judiciaire 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 NIMES (Gard) - 9 rue du Parc :

Un appartement de type 2 situé au rez-de chaussée et un parking couvert dans le garage souterrain portant le n° 31 du plan, constituant respectivement les lots n° 31 (& les 164/10 000èmes) et n° 80 (et les 18/10 000èmes) d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, édifié sur des parcelles cadastrées ;

- SECTION CY n° 26, d'une contenance cadastrale de 8 a 25 ca,
- SECTION CY n° 131, d'une contenance cadastrale de 5 a 46 ca,
- SECTION CY n° 201, d'une contenance cadastrale de 9 a 65 ca,
- SECTION CY n° 203, d'une contenance cadastrale de 3 a 08 ca.

Etat Descriptif de Division suivant acte de Maître BLAZY, Notaire à LUNEL (Hérault), en date du 18 février 2004, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publication Foncière de NIMES (Gard), le 4 mars 2004, Vol. 2004 P n° 2902 & reprise pour ordre publiée le 9 juin 2004, Vol. 2004 D n° 12914.

A

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS,

S.A. au capital de 160 995 996,00 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° 382 506 079, dont le siège social est 16, Rue Hoche - Tour Kupka B - TSA, 39 999 à LA DEFENSE CEDEX (92 919), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés 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 (courriel : contact@rdavocats.fr - téléphone : 04.66.36.08.46), au Cabinet duquel domicile est élu.*

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

EN VERTU

- un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal judiciaire de NIMES le 30 avril 2020, signifié suivant exploit de la SCP MOMBELLET - VILLEFRANQUE, Huissiers de Justice Associés à NIMES (Gard), en date du 14 mai 2020, revêtu du Certificat de Non Appel le 12 août 2020,
- une inscription d'hypothèque judiciaire définitive (se substituant à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée 5 juillet 2019, Vol. 2019 V n° 3580) publiée au 1^{er} Bureau du Service de la Publication Foncière de NIMES (Gard), le 20 août 2020, Vol. 2020 V n° 3923,
- un commandement de payer valant saisie, notifié suivant acte de la SCP MOMBELLET - VILLEFRANQUE, Huissiers de Justice Associés à NIMES (Gard), en date du 1^{er} juin 2021, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 23 juillet 2021, Vol. 2021 S n° 44.

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^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le **23/07/2021**, **joint au présent**.

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du **20/07/2021**, établi par la SCP MOMBELLET - VILLEFRANQUE, 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, sous réserve de sa délivrance par l'autorité compétente.

A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'Urbanisme, 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désignés appartiennent à _____ pour en avoir fait l'acquisition, suivant acte de vente, reçu par Maître Xavier de le HOYE, Notaire à NIMES (Gard), en date du 7 mars 2018, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 14 mars 2018, Vol. 2018 P n° 3243.

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°o 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.**

➤ Diagnostic sur l'installation électrique

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, un état des installations électriques intérieures a été réalisé et **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

Par le propriétaire.

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX VINGT ET UN, et le vingt juillet

A la requête de :

S.A COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTION, au capital de 160.996.000,00 Euros inscrite au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 382506079 dont le siège social est situé Tour Kupka B / TSA 39999, 16 Rue Hoche à PARIS LA DEFENSE cedex (92919), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Pour lequel domicile est élu en notre étude et encore en celle de Maître Gabriel CHAMPION, Mbre de la SCP RD Avocats et Associés, avocat au barreau de 30000 NIMES demeurant à 16 Rue des Greffes, lequel est constitué sur le présent commandement et ses suites, et où pourront être notifiées toutes offres et significations relatives à la présente saisie

Agissant en vertu de :

d'un JUGEMENT réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le tribunal Judiciaire de NIMES en date du 30 avril 2020

Je Vincent MOMBELLET, membre de la SCP d'Huissier de Justice Vincent MOMBELLET Eric VILLEFRANQUE à la Résidence de NIMES, y demeurant 25 Avenue Jean Jaurès – 30900 NIMES, soussigné,

Me suis transporté ce jour sur les territoires de la commune de 30000 NIMES département du GARD, afin de procéder à la description des biens appartenant à lequel bien grevé est situé 9 Rue du Parc 30000 NIMES, section CY 26-131-201-203 LOT 31 et 80.

Le bien consiste en un appartement de type T2 en rez-de-chaussée du bâtiment 2, ouvrant par un balcon sur la façade sud de l'immeuble.

La copropriété est fermée, accès par portail télécommandé métallique et portillon piéton.

Le syndic de la copropriété est **CITYA ARENA**, 501 Rue Denis Papin à 34000 MONTPELLIER.

Le logement est occupé par la propriétaire.

Le présent procès-verbal s'est effectué sur ouverture judiciaire, avec présence de force publique, malgré la présence de l'occupante dans les lieux.

LOT 80

Non identifié, la propriétaire déclarant ignorer qu'elle était propriétaire d'un lot autre que son logement. Des démarches seront effectuées auprès du syndic de copropriété.

LOT 31 :

Appartement en rez-de-chaussée du bâtiment B, porte au fond à droite du hall commun.

SEJOUR :

Accès direct par porte principale

Sol carrelé, murs enduits sur doublage placo, plafond enduit sur doublage placo.

L'installation électrique date de la construction. Un convecteur, déposé.

La pièce ouvre sur un balcon par une petite baie vitrée deux vantaux, double vitrage, châssis PVC, volant roulant manuel.

Un placard mural, deux portes coulissantes.

CUISINE :

Accès direct par passage depuis le séjour, par porte bois ouvrant sur le couloir.

Sol carrelé, murs carrelés sur zone humide, enduits sur doublage placo, plafond enduit sur doublage placo.

L'installation électrique date de la construction. Un convecteur, déposé.

La pièce ouvre par une fenêtre un vantail, double vitrage, châssis PVC.

Il n'existe pas réellement de cuisine aménagée mais divers rangements regroupés autour d'un bloc inox un évier.

CELLIER :

Accès par porte principale bois depuis le couloir

Sol carrelé, murs enduits sur doublage placo, plafond enduit sur doublage placo.

L'installation électrique date de la construction.

WC :

Accès direct par porte bois depuis le couloir.

Sol carrelé, murs enduits sur doublage placo, plafond enduit sur doublage placo.

L'installation électrique date de la construction.

Un WC cuvette anglaise chasse dorsale, n placard mural, contenant le cumulus.

SALLE D'EAU :

Accès direct par porte bois ouvrant sur le couloir.

Sol carrelé, murs carrelés et enduits sur doublage placo, plafond enduit sur doublage placo.

L'installation électrique date de la construction. Un convecteur, déposé.

La pièce ouvre par une petite fenêtre un vantail, double vitrage, châssis PVC.

Il existe une vasque sur meuble, une baignoire.

CHAMBRE :

Accès direct par porte bois depuis le couloir.

Sol carrelé, murs enduits sur doublage placo, plafond enduit sur doublage placo.

L'installation électrique date de la construction. Un convecteur, déposé.

La pièce ouvre par une fenêtre un vantail, double vitrage, châssis PVC, volant roulant manuel.

Un placard mural, deux portes coulissantes.

COULOIR :

Sol carrelé, murs enduits sur doublage placo, plafond enduit sur doublage placo.

L'installation électrique date de la construction.

L'habitation offre une surface d'environ 40m².

Les différents diagnostics et les certificats de superficie ont été effectués ce jour, selon rapports auxquels on se reportera pour informations.

Documents annexés :

- extrait de la matrice cadastrale
- extrait du plan cadastral







Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0809 400 190
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 31/03/2021
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF2101672253

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 189 NIMES						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
CY	0026			127 RTE D AVIGNON	0ha08a25ca					
CY	0201			RUE DU PARC	0ha09a65ca					
CY	0203			9 RUE DU PARC	0ha03a08ca					
CY	0026	001	31	164/ 10000						
CY	0026	001	80	18/ 10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Handwritten mark

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0809 400 190

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 31/03/2021
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF2101672258

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 189 NIMES						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
CY	0131			127 RTE D AVIGNON	0ha05a46ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

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

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

13

27/09/2021 08:25

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE MAJ 2020 DEP DIR 30 0 COM 189 NIMES
 Propriétaire
 APPT 31 9 RUE DU PARC 30000 NIMES

MCLM6L

TRES 065

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO COMMUNAL 1102937

AN SEC N°PLAN		DESIGNATION DES PROPRIETES		PROPRIETES BATIES										EVALUATION DU LOCAL												
AN	SEC	N°PLAN	C	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
19	CY	26		9 RUE DU PARC		5940	C	01	00	01031	0390696 N 189A	C	H	AP	5M		1403							P		1403
				001 LOT 0000031	164 / 10000																					
19	CY	26		9 RUE DU PARC		5940	C	01	81	01080	0391007 V 189A	C	H	PK	C		144							P		144
				001 LOT 0000080	18 / 10000																					
REV IMPOSABLE COM				1547 EUR	COM	R EXO				0 EUR				R EXO				0 EUR								
					R IMP	1547 EUR				R IMP				R IMP				1547 EUR								

DESIGNATION DES PROPRIETES										PROPRIETES NON BATIES										EVALUATION				LIVRE FONCIER						
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S	TAR	SUF	GR/SS	GR	CL	NAT	CULT	CONTENANCE	HA	A	CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT	EXO	AN	RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille	
				HA A CA																										
REV IMPOSABLE				0 EUR	COM	R EXO				0 EUR				R EXO				0 EUR												
					R IMP	0 EUR				TAXE AD				R IMP				0 EUR												
																		MAJ TC				0 EUR								

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1 / 1

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
GARD
Commune :
NIMES

Section :
Feuille(s) :
Echelle d'origine :
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 31/03/2021

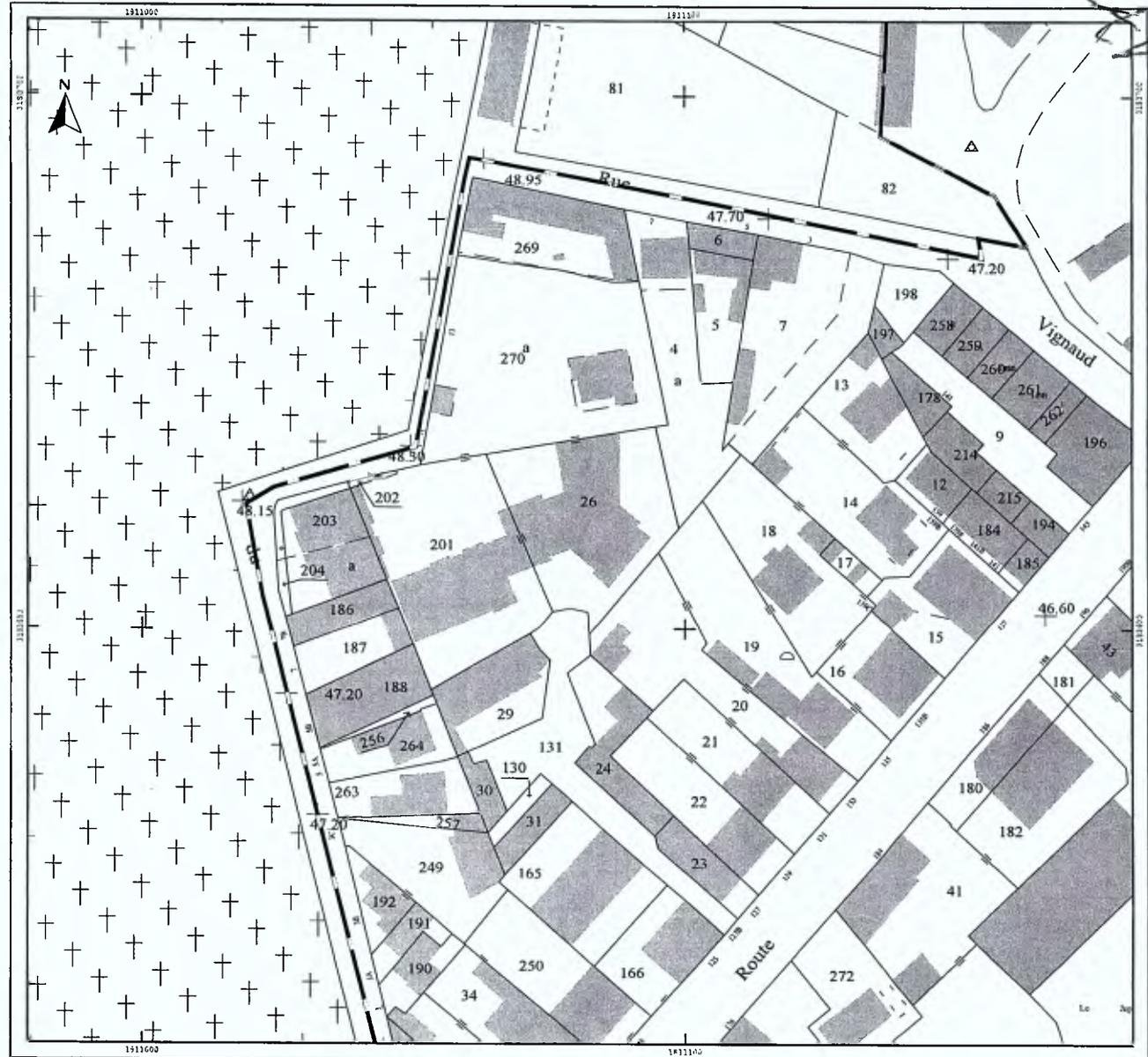
Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits :
Cachet du service d'origine :

NIMES
67 Rue Salomon Reinach

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

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : ---/---/---

A _____
le _____
L' _____





45 rue Gilles Roberval
30900 Nîmes
contact@edil-expertises.com
Tél. : 09 72 54 12 40

APE 7120B RCS 510020761



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES N° 215885

Désignation

Désignation du Bien :

Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Année de construction : Début années 2000 (date précise non communiquée)
Adresse : 9 rue du Parc, 30000 NÎMES
Références cadastrales : CY n°26, 131, 201, 203
Détail : Lot n°31

Désignation du Propriétaire :

Nom :
Adresse

Désignation du donneur d'ordre :

Nom : SCP MOMBELLET VILLEFRANQUE
Adresse : 25 avenue Jean Jaurès BP 11055, 30014 NÎMES Cedex 1
Qualité : Huissier de justice

Usage constaté :

Un appartement de type T2 situé au rez de chaussée d'un immeuble. Annexe : terrasse.

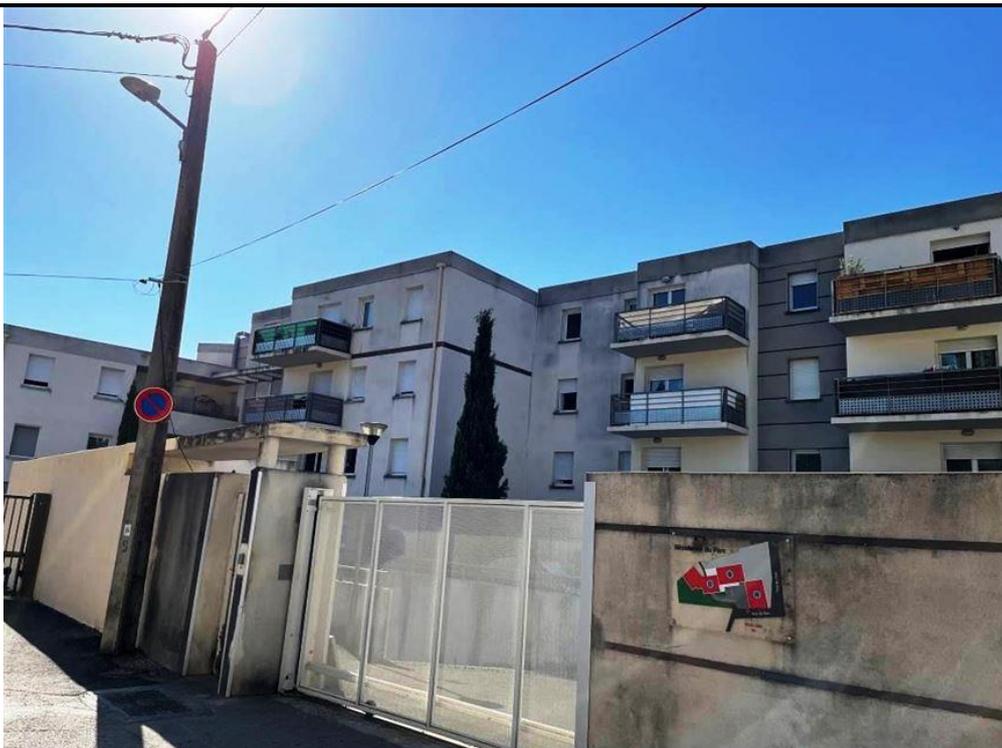
Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : JAUBERT Alain

Détails de la mission :

Repérage effectué le : 20/07/2021
Rapport rédigé le 20/07/2021 à Nîmes

Description générale du bien



Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

Néant

Liste des contrôles et rappel des conclusions

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 45,05 m ² Surface hors Carrez totale : 5,35 m ²
	DPE	 Numéro enregistrement ADEME : 2130E0211889T
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	Etat Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERP / ESRIS	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Inondation, Crue torrentielle) 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 Zone réglementaire sur la potentiel Radon : niveau 1 ENSA / PEB : Aucun risque

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 SUR L'HONNEUR

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

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

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Plomb	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	15/05/2023 (Date d'obtention : 16/05/2018)
DPE	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	27/06/2023 (Date d'obtention : 28/06/2018)
DPE sans mention	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	27/06/2023 (Date d'obtention : 28/06/2018)
Gaz	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	04/02/2023 (Date d'obtention : 05/02/2018)
Electricité	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	18/12/2023 (Date d'obtention : 19/12/2018)
Termites	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	22/01/2023 (Date d'obtention : 23/01/2018)
Amiante	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	22/01/2023 (Date d'obtention : 23/01/2018)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA Assurances n° 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2021) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

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

Fait à NÎMES, le 20/07/2021

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

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

Votre Agent Général
MME PASTRE JEANTET VALERIE
8 BD DU RIVERAIN
34560 POUSSAN
☎ **04 67 78 30 96**
📠 **04 67 78 95 30**

N°ORIAS **08 041 300 (VALERIE PASTRE JEANTET)**
Site ORIAS www.orias.fr

SARL ,EDIL
45 RUE GILLES ROBERVAL
LE ROBERVAL II
30900 NIMES

Votre contrat

Responsabilité Civile Prestataire
Souscrit le **01/01/2021**.

Vos références

Contrat
10093185104
Client
2754339604

Date du courrier
19 janvier 2021

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :
EDIL

Est titulaire du contrat d'assurance n° **10093185104** ayant pris effet le **01/01/2021**.
Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

Le repérage AMIANTE avant transaction, avant et après travaux, avant démolition, le dossier Technique Amiante, le diagnostic Amiante, le contrôle visuel amiante,
L'état des risques d'accessibilité au PLOMB (ERAP) et/ou le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) et le diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures,

L'état du bâtiment relatif à la présence de TERMITES,

Le diagnostic de PERFORMANCE ENERGETIQUE,

L'état de l'Installation Intérieure de GAZ,

Le diagnostic des installations intérieures ELECTRIQUES,

Mesurage LOI CARREZ et LOI BOUTIN, attestation de superficie,

Descriptif de l'état d'un bien immobilier destiné à l'affectation d'un PRET A TAUX ZERO PLUS,

Certificats de conformité aux normes de surface et d'habitabilité,

Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur l'état des RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES majeurs,

L'état du non bâti relatif à la présence de TERMITES,

Vos références

Contrat
10093185104
Client
2754339604

Le diagnostic des INSECTES XYLOPHAGES ET CHAMPIGNONS LIGNIVORES

Les certificats d'état de décence et de salubrité du logement

Le diagnostic technique global (DTG) à l'exclusion de toutes missions de maîtrise d'oeuvre ou d'assistance à maîtrise d'oeuvre. A défaut la garantie n'est pas acquise.

La recherche du plomb dans l'eau

L'EVALUATION IMMOBILIERE à valeur vénale et locative,

L'audit du DISPOSITIF DE SECURITE DES PISCINES à usage familial et collectif,

La MISE EN COPROPRIETE, LA REDACTION ET LA MODIFICATION DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE ainsi que le calcul des TANTIEMES ET MILLIEMES DE COPROPRIETE,

DPE VOLONTAIRE NON REGLEMENTEE

ECO PTZ dans le cadre des dispositions de l'arrêté du 30 mars 2009

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

La présente attestation est valable du **01/01/2021** au **01/01/2022** et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Gillaume Borle
Directeur Général Délégué



Vos références

Contrat
10093185104
Client
2754339604

Nature des garanties

Nature des garanties	Limites de garanties en €
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe "autres garanties" ci-après)	9 000 000 € par année d'assurance
Dont : Dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance
Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance

Autres garanties

Nature des garanties	Limites de garanties en €
Atteinte accidentelle à l'environnement (tous dommages confondus)(article 3.1 des conditions générales)	750 000 € par année d'assurance
Responsabilité civile professionnelle (tous dommages confondus)	500 000 € par année d'assurance dont 300 000 € par sinistre
Dommages immatériels non consécutifs autres que ceux visés par l'obligation d'assurance (article 3.2 des conditions générales)	150 000 € par année d'assurance
Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	150 000 € par sinistre
Reconstitution de documents/ médias confiés (selon extension aux conditions particulières)	30 000 € par sinistre

C.G. : Conditions Générales du contrat.

Certificat N° C0717

Monsieur Alain JAUBERT

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



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

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

Date d'établissement le mardi 03 juillet 2018

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative



Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : **215885**
Date du repérage : **20/07/2021**

A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 9 rue du Parc, 30000 NÎMES
Références cadastrales : CY n° 26, 131, 201, 203
Désignation du bien : Lot n°31
Périmètre de repérage : Un appartement de type T2 situé au rez de chaussée d'un immeuble. Annexe : terrasse.

B - Désignation du client

Propriétaire :
Nom et prénom :
Adresse :
Donneur d'ordre :
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Huissier de justice
Nom et prénom : SCP MOMBELLET VILLEFRANQUE
Adresse : 25 avenue Jean Jaurès BP 11055, 30014 NÎMES Cedex 1

C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : JAUBERT Alain
Raison sociale et nom de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc
Adresse : 45 rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES
Numéro SIRET : 51002076100027
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances
Numéro de police et date de validité : 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2021
Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2018

D - Surface totale du lot

Surface loi Carrez totale : 45,05 m²
Surface annexe totale : 5,35 m²

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative du bien ci-dessus désigné, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997. La présente mission rend compte de l'état des superficies désignées à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, 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.

Certificat de surface n°215885

E – Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
RDC - Terrasse	0,00	5,35
RDC - Cellier	1,31	0,00
RDC - Séjour, cuisine	28,84	0,00
RDC - Chambre	9,66	0,00
RDC - Salle de bain	3,04	0,00
RDC - Toilettes	2,20	0,00

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

Néant

Fait à Nîmes, le 20/07/2021

Par JAUBERT Alain :

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



Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 215885

Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)

Date du repérage : 20/07/2021

A. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : Appartement

Adresse : 9 rue du Parc, 30000 NÎMES

Références cadastrales : CY n° 26, 131, 201, 203

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Lot n°31

Périmètre de repérage : Un appartement de type T2 situé au rez de chaussée d'un immeuble. Annexe : terrasse.

Année de construction : Début années 2000 (date précise non communiquée)

Année de l'installation : Début années 2000 (date précise non communiquée)

Distributeur d'électricité : Inconnu

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : SCP MOMBELLET VILLEFRANQUE

Adresse : 25 avenue Jean Jaurès BP 11055, 30014 NÎMES Cedex 1

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Huissier de justice

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :

Nom et prénom :

Adresse :

C. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : JAUBERT Alain

Raison sociale et nom de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc

Adresse : 45 rue Gilles Roberval 30900 NÎMES

Numéro SIRET : 51002076100027

Désignation de la compagnie d'assurance : . AXA Assurances

Numéro de police et date de validité : 10093185104 / 31/12/2021

D. - Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité n°215885

d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

E. – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité

E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie** et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie**, mais fait l'objet de **constatations diverses**.
L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de **constatations diverses**.

E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
- 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

E.3. Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité n°215885

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.		
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.		

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

G.1. – Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

G.2. – Constatations diverses

Constatation type E1. – Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes

Néant

Constatation type E2. – Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B1.3 c	B1 - Appareil général de commande et de protection Article : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 c	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Protection de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 h	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité)	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité n°215885

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B4.3 a2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

Constatation type E3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

H. – Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

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.info-certif.fr)

Dates de visite et d'établissement de l'état :

Visite effectuée le : 20/07/2021

Etat rédigé à Nîmes, le 20/07/2021

Par : JAUBERT Alain

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

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. .

I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
B.2	Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.3	Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.4	Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
B.5	Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité n°215885

	Son absence privilège, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.6	Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.7	Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.8	Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.9	Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
B.10	Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

J. - Informations complémentaires

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.11	Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.
	Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.
	Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou spécification technique utilisée.

Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Faire intervenir au plus vite un électricien certifié afin de corriger les anomalies relevées dans ce diagnostic.

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état. Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé



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

Numéro de dossier : 215885
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201
Date du repérage : 20/07/2021
Durée du repérage : 01 h 00

A – Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 9 rue du Parc, 30000 NÎMES
Références cadastrales : CY n° 26, 131, 201, 203
Désignation du bien : Lot n° 31
Périmètre de repérage : Un appartement de type T2 situé au rez de chaussée d'un immeuble. Annexe : terrasse.
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) : Huissier de justice
Nom et prénom : SCP MOMBELLETT VILLEFRANQUE
Adresse : 25 avenue Jean Jaurès BP 11055, 30014 NÎMES Cedex 1

C – Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : JAUBERT Alain
Raison sociale de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc
Adresse : 45 rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES
Numéro SIRET : 51002076100027
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances
Numéro de police et date de validité : 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2021
Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2018

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

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

Liste des pièces visitées :

RDC - Terrasse,
RDC - Cellier,
RDC - Séjour, cuisine,

RDC - Chambre,
RDC - Salle de bain,
RDC - Toilettes

Etat relatif à la présence de termites n°215885

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
RDC - Terrasse	Sol - Bois Mur - Béton et Enduit Plafond - Béton et Enduit Garde corps - Béton et Enduit	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Cellier	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Séjour, cuisine	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - PVC Porte - Bois et Peinture Porte fenêtre - PVC Volets - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Chambre	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - PVC Porte - Bois et Peinture Volets - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Salle de bain	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Toilettes	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites

E - Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

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

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

- **Les termites arboricole**, 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.

Etat relatif à la présence de termites n°215885

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 :

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 MOMBELLET VILLEFRANQUE

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.info-certif.fr)

Fait à Nîmes, le 20/07/2021

Par JAUBERT Alain :

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

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



Adresse : 9 rue du Parc (N° de lot: 31) 30000 NÎMES

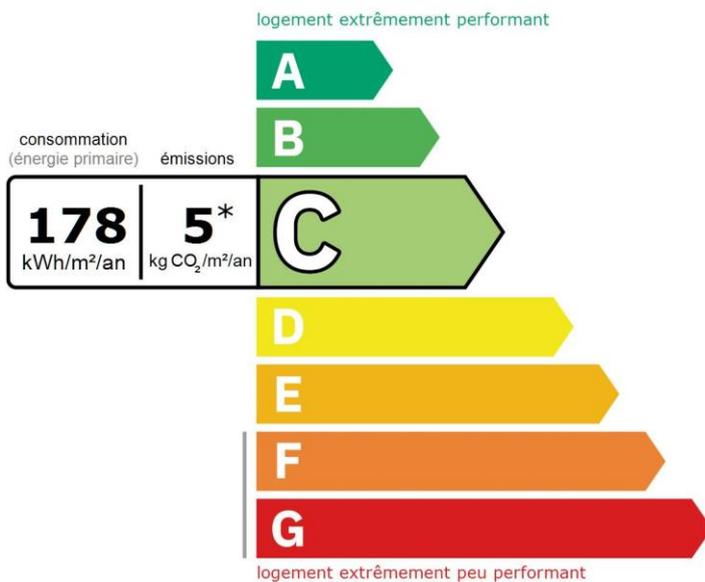
Type de bien : Appartement

Année de construction : 2001 - 2005

Surface habitable : 45,05 m²

propriétaire
adresse : ☹

Performance énergétique et climatique

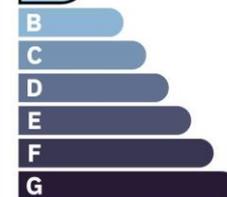


Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂

A — 5 kg CO₂/m²/an



émissions de CO₂ très importantes

Ce logement émet 250 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1 296 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **760 €** et **1 090 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc

45 rue Gilles Roberval
30900 NÎMES

Tél : 09 72 54 12 40

Diagnostiqueur : JAUBERT Alain

Email : contact@edil-expertises.com

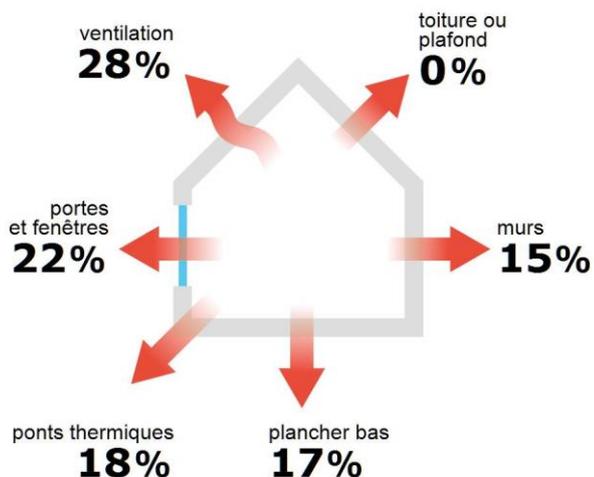
N° de certification : C0717

Organisme de certification : LCC QUALIXPERT



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

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

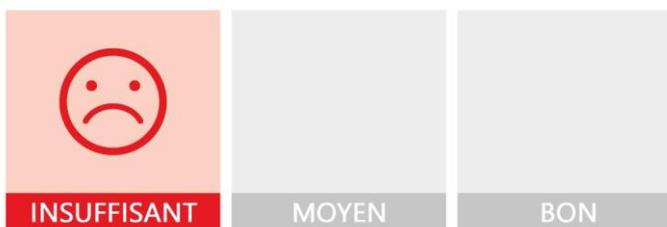


Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Electrique	3 692 (1 605 é.f.)	entre 340 € et 480 €	 44 %
 eau chaude	 Electrique	3 539 (1 539 é.f.)	entre 330 € et 460 €	 43 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	197 (85 é.f.)	entre 10 € et 30 €	 2 %
 auxiliaires	 Electrique	626 (272 é.f.)	entre 80 € et 120 €	 11 %
Energie totale pour les usages recensés :		8 054 kWh (3 502 kWh é.f.)	entre 760 € et 1 090 € par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 93ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

* Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -27% sur votre facture **soit -150€ par an**

Astuces

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 93ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

38ℓ consommés en moins par jour, c'est -21% sur votre facture **soit -103€ par an**

Astuces

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

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie

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

Vue d'ensemble du logement

	Description	isolation
 Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2001 et 2005) donnant sur l'extérieur Inconnu donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	moyenne
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un terre-plein	insuffisante
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un local chauffé	très bonne
 Portes et fenêtres	Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants aluminium Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm sans protection solaire Portes-fenêtres battantes avec soubassement pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants aluminium	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	Description
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 150 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	Type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

Les travaux essentiels

montant estimé : 1200 à 1800€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / Régulation	

2

Les travaux à envisager

montant estimé : 6600 à 9900€

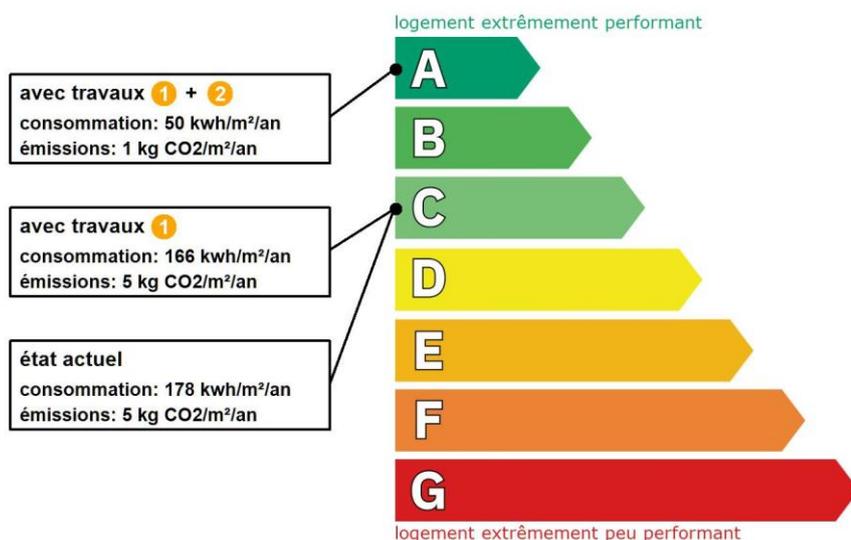
Lot	Description	Performance recommandée
 Fenêtre	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air.	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

Commentaires :

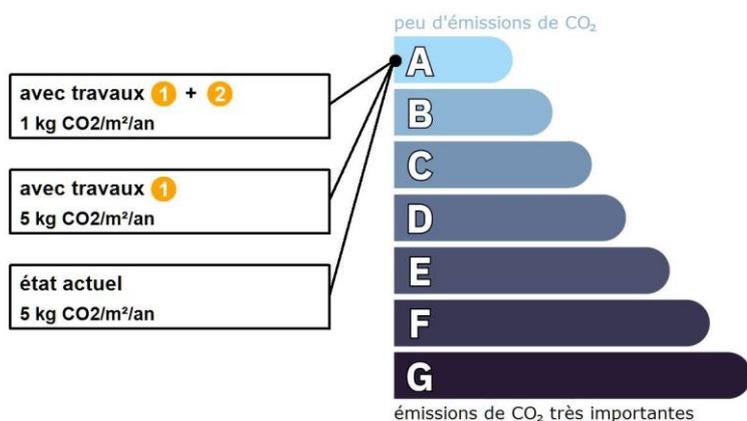
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



TOUT POUR MA RÉNOV'

Préparez votre projet !

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

www.faire.fr/trouver-un-conseiller

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

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

www.faire.fr/aides-de-financement



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

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

Fiche technique du logement

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

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.22.15]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **215885**

Aucun

Invariant fiscal du logement : **Non communiqué**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale CY, Parcelle(s) n° 26, 131, 201, 203,**

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **AB3490273**

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

Nous sommes intervenus dans le cadre d'une saisie immobilière, aucune information n'a pu nous être communiquée.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	30 Gard
Altitude	 Donnée en ligne	50 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	2001 - 2005
Surface habitable du logement	 Observé / mesuré	45,05 m ²
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Sud, Est	 Surface du mur	27,39 m ²
	 Type de local non chauffé adjacent	l'extérieur
	 Matériau mur	Mur en blocs de béton creux
	 Epaisseur mur	≤ 20 cm
	 Isolation	oui
	 Année isolation	Document fourni
Mur 2 Nord	 Surface du mur	1,35 m ²
	 Type de local non chauffé adjacent	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	 Surface Aiu	3,25 m ²
	 Etat isolation des parois Aiu	non isolé
	 Surface Aue	8,25 m ²
	 Etat isolation des parois Aue	non isolé
	 Matériau mur	Inconnu
	 Isolation	inconnue
Plancher	 Année de construction/rénovation	Valeur par défaut 2001 - 2005
	 Umur0 (paroi inconnue)	Valeur par défaut 2,5 W/m ² .K
	 Surface de plancher bas	45,05 m ²
	 Type de local non chauffé adjacent	un terre-plein
Plancher	 Surface plancher sur terre-plein...	45,05 m ²
	 Type de pb	Dalle béton
	 Isolation: oui / non / inconnue	inconnue
	 Année de construction/rénovation	Valeur par défaut 2001 - 2005

Plafond	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	45,05 m ²
	Type de local non chauffé adjacent		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	2001 - 2005
Fenêtre 1 Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	2,34 m ²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Type ouverture (fenêtre battante...)		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type menuiserie (PVC...)		Observé / mesuré	PVC
	Type volets		Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 2 Est	Surface de baies		Observé / mesuré	1,17 m ²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	Type ouverture (fenêtre battante...)		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type menuiserie (PVC...)		Observé / mesuré	PVC
	Type volets		Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte-fenêtre Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	3,15 m ²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Type ouverture (fenêtre battante...)		Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type menuiserie (PVC...)		Observé / mesuré	PVC
	Type volets		Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte		Observé / mesuré	1,9 m ²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 2 Nord
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Longueur Pont Thermique		Observé / mesuré	5,01 m
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type PT (mur / pb...)		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est / Plafond

Pont Thermique 2	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT I	 Observé / mesuré	13,6 m
	Type PT (mur / pb...)	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT I	 Observé / mesuré	13,6 m

Systemes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Ventilation	Type de ventilation	 Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
	Année installation	 Document fourni	2003 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	 Valeur par défaut	2001 - 2005
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	 Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	 Observé / mesuré	divisé
Eau chaude sanitaire	Equipement intermittence	 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	 Valeur par défaut	2001 - 2005
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	 Observé / mesuré	production volume habitable traversant des pièces alimentées contiguës
	Type de production	 Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage	 Observé / mesuré	150 L	

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 31 mars 2021 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Constatations diverses :

Nous sommes intervenus dans le cadre d'une saisie immobilière, aucune information n'a pu nous être communiquée.

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.info-certif.fr)

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

9 rue du Parc 30000 NIMES

CY 201 | CY 26 | CY 131 | CY 203

INFORMATION DE COMMANDE

Date de commande : 23/08/2021

Valide jusqu'au : 23/02/2022

N° de commande : 172964

Cadastre :

30189 000 CY 201 30189 000 CY 26

30189 000 CY 131 30189 000 CY 203

Commune : NIMES

Code postal : 30000

Code insee : 30189

Lat/Long : 43.84413665 , 4.38121692055491

Vendeur ou Bailleur :



Acquéreur ou locataire :

RESUME DE L'ETAT DES RISQUES

Réglementaire

RADON Niveau 1

SEISME Niveau 2

ENSA/PEB Aucun

Informatif : ERPS

BASOL 2

BASIAS 9

ICPE 0

Sols Argileux Moyen ⁽¹⁾

(1) Une étude géotechnique est obligatoire en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)

Risque naturel Inondation	[Approuvé] Le 28/02/2012 : Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Vistre
Exposition	CY 201 OUI CY 26 OUI CY 131 OUI CY 203 OUI
Risque minier	Aucun plan de prevention des risques minier recensé sur cette commune
Risque technologique	Aucun plan de prevention des risques technologique recensé sur cette commune
INFORMATIONS LEGALES	Cliquez sur le lien suivant pour trouver les informations légales, documents de références et annexes qui ont permis la réalisation de ce document. https://www.etat-risque.com/s/WJDVN

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 2011326-0211

du 22/11/2011

Mis à jour le

2. Adresse ou parcelles

CY 201 | CY 26 | CY 131 | CY 203

Code postal ou Insee

30000

Commune

NIMES

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN)

> L'immeuble (ou au moins une parcelle) est situé dans le périmètre d'un PPR **N** Oui Non

Prescrit Anticipé Approuvé Date 28/02/2012

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation	<input checked="" type="checkbox"/>	crue torrentielle	<input type="checkbox"/>	remontée de nappe	<input type="checkbox"/>	avalanches	<input type="checkbox"/>
cyclone	<input type="checkbox"/>	mouvements de terrain	<input type="checkbox"/>	sécheresse géotechnique	<input type="checkbox"/>	feux de forêt	<input type="checkbox"/>
séisme	<input type="checkbox"/>	volcan	<input type="checkbox"/>	autres	<input type="checkbox"/>		

Extraits des documents de référence -> Cf: cartographies ci dessous

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES MINIERS (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** Oui Non

prescrit anticipé approuvé date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain autres

Extraits des documents de référence -> Cf: cartographies ci dessous

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé Oui Non

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

Effet toxique Effet thermique Effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé Oui Non

Extraits des documents de référence -> Cf: cartographies ci dessous

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement Oui Non

L'immeuble est situé en zone de prescription Oui Non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble Oui Non

est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU ZONAGE SISMIQUE RÉGLEMENTAIRE

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	<input type="checkbox"/>	zone 2	<input checked="" type="checkbox"/>	zone 3	<input type="checkbox"/>	zone 4	<input type="checkbox"/>	zone 5	<input type="checkbox"/>
Très faible		Faible		Modérée		Moyenne		Forte	

INFORMATION RELATIVE À LA POLLUTION DE SOLS

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) Oui Non

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE À POTENTIEL RADON

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 Oui Non

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente Oui Non

Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu

23/08/2021 / NIMES

Acquéreur ou Locataire

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° du Mis à jour le

2. Adresse

Code postal ou Insee

Commune

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB Oui Non

Révisé Approuvé Date

Si oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

NON **zone A¹** **zone B²** **zone C³** **zone D⁴**
Aucun Très forte Forte modérée Faible

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture). Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE PERMETTANT LA LOCALISATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES NUISANCES PRISENT EN COMPTE

Document de référence :

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'Institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

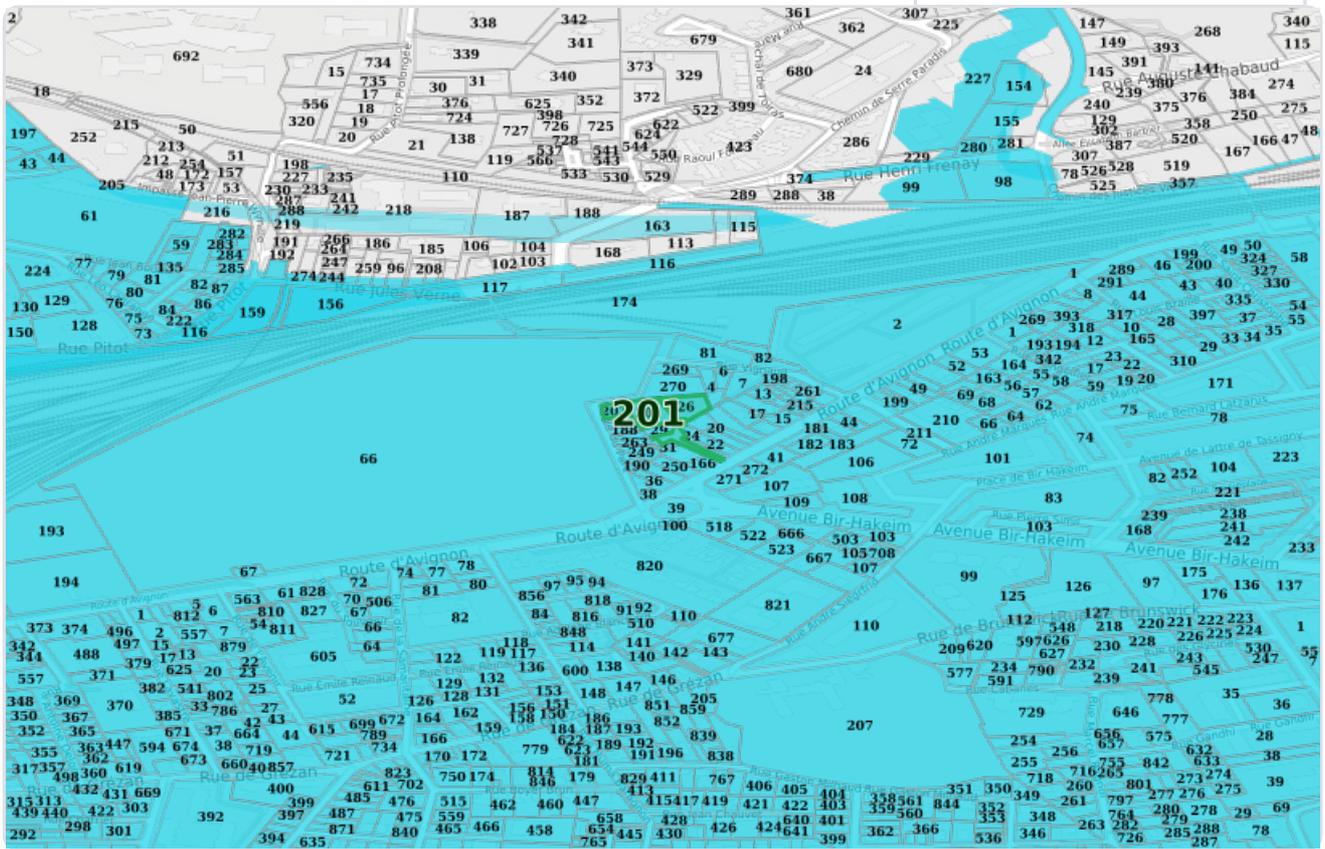
Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de :
peut être consulté à la mairie de la commune de : NIMES
où est sis l'immeuble.

Date / Lieu
23/08/2021 / NIMES

Acquéreur ou Locataire

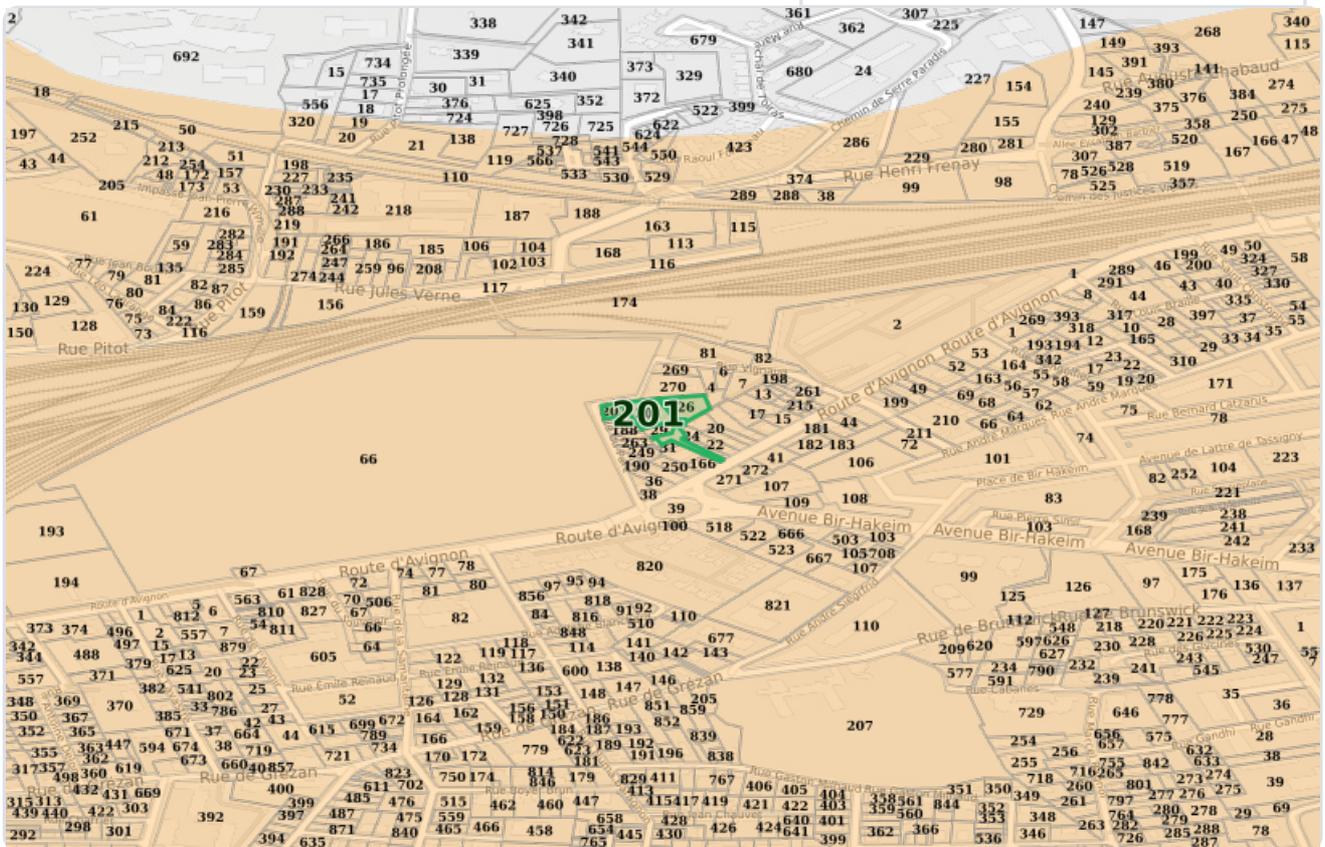
information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus. consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

INONDATION



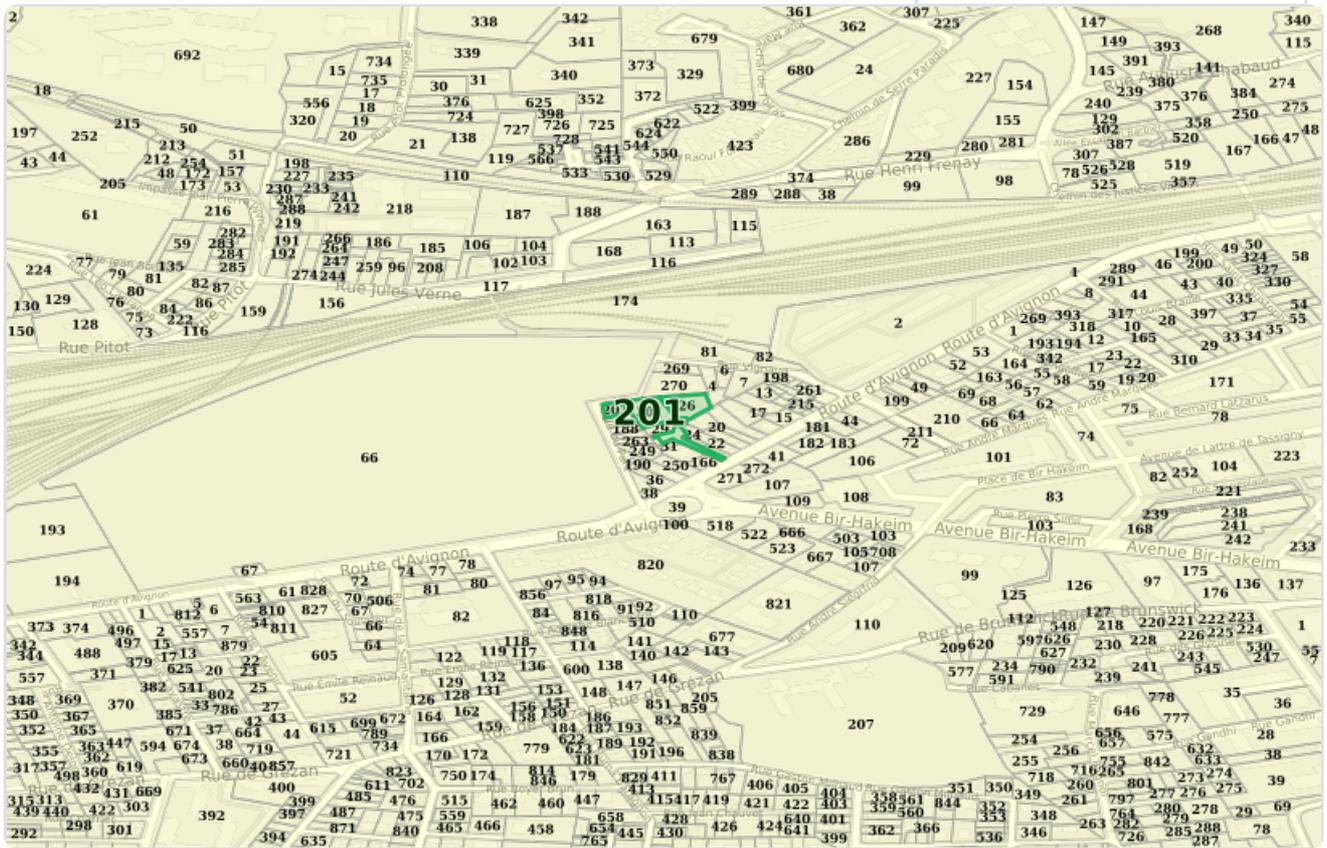
Inondation

MOUVEMENT DE TERRAIN (SOLS ARGILEUX)



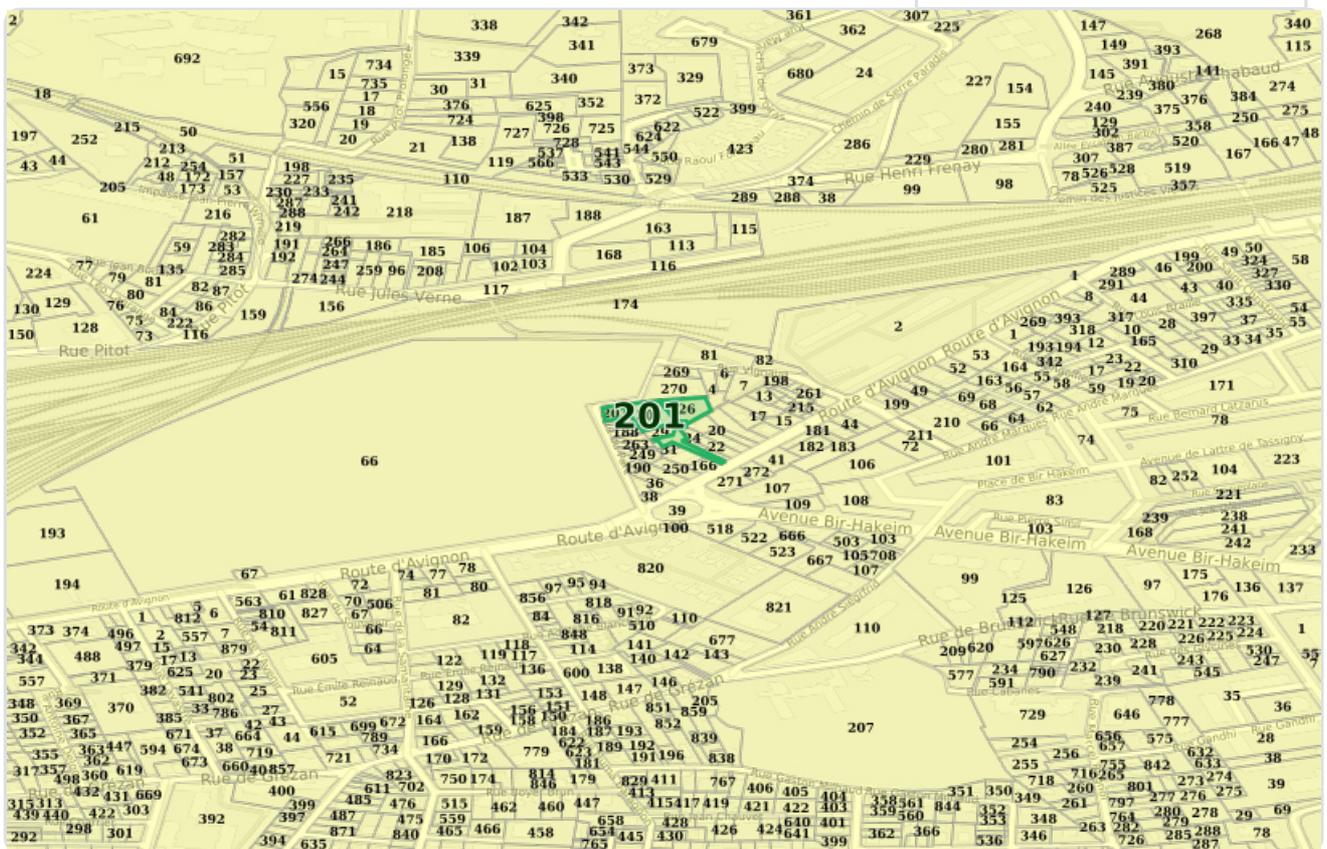
Faible Moyen Fort

RADON



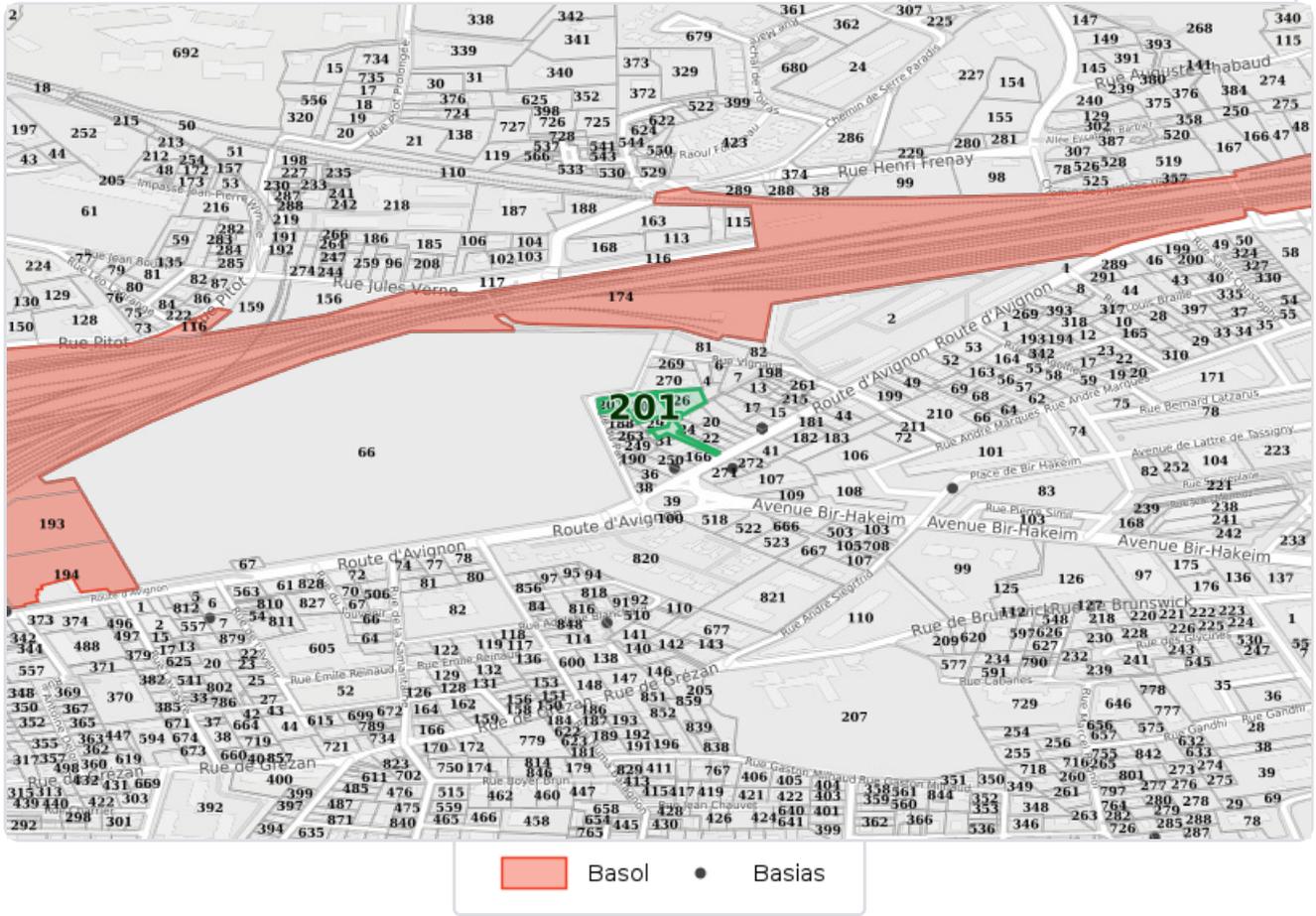
Niveau 1 Niveau 2 Niveau 3

SÉISME

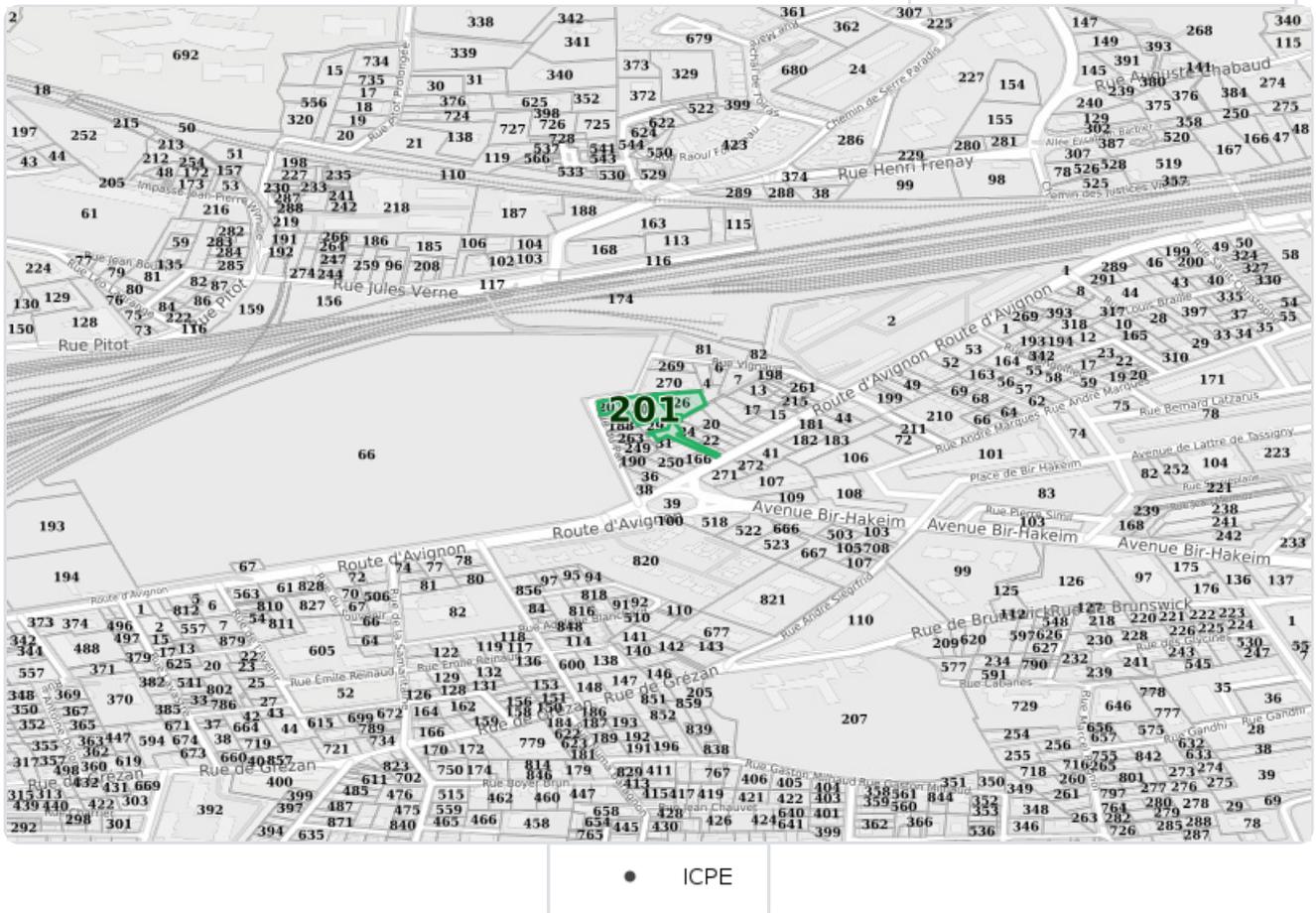


1 - Très faible 2 - Faible 3 - Modérée 4 - Moyenne 5 - Forte

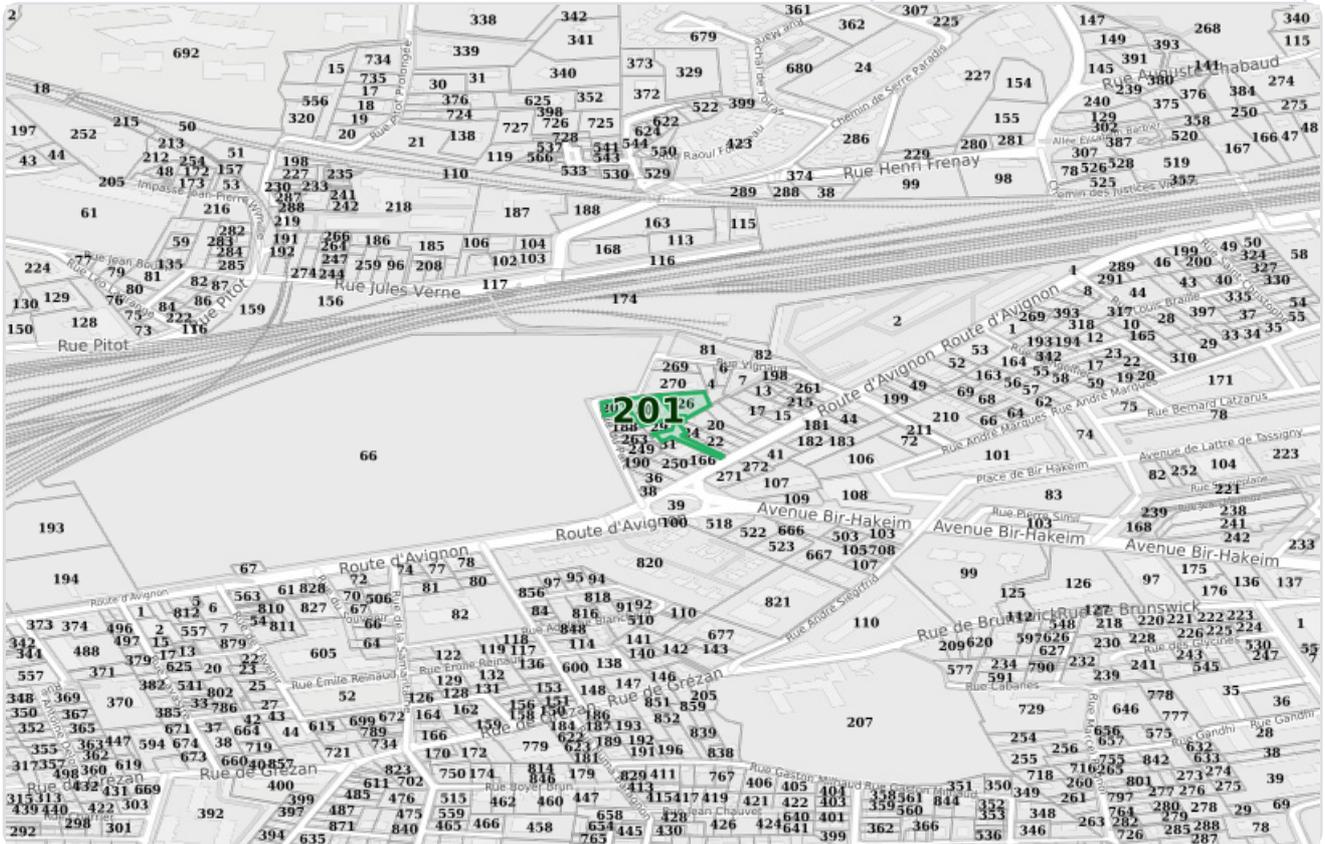
BASOL-BASIAS



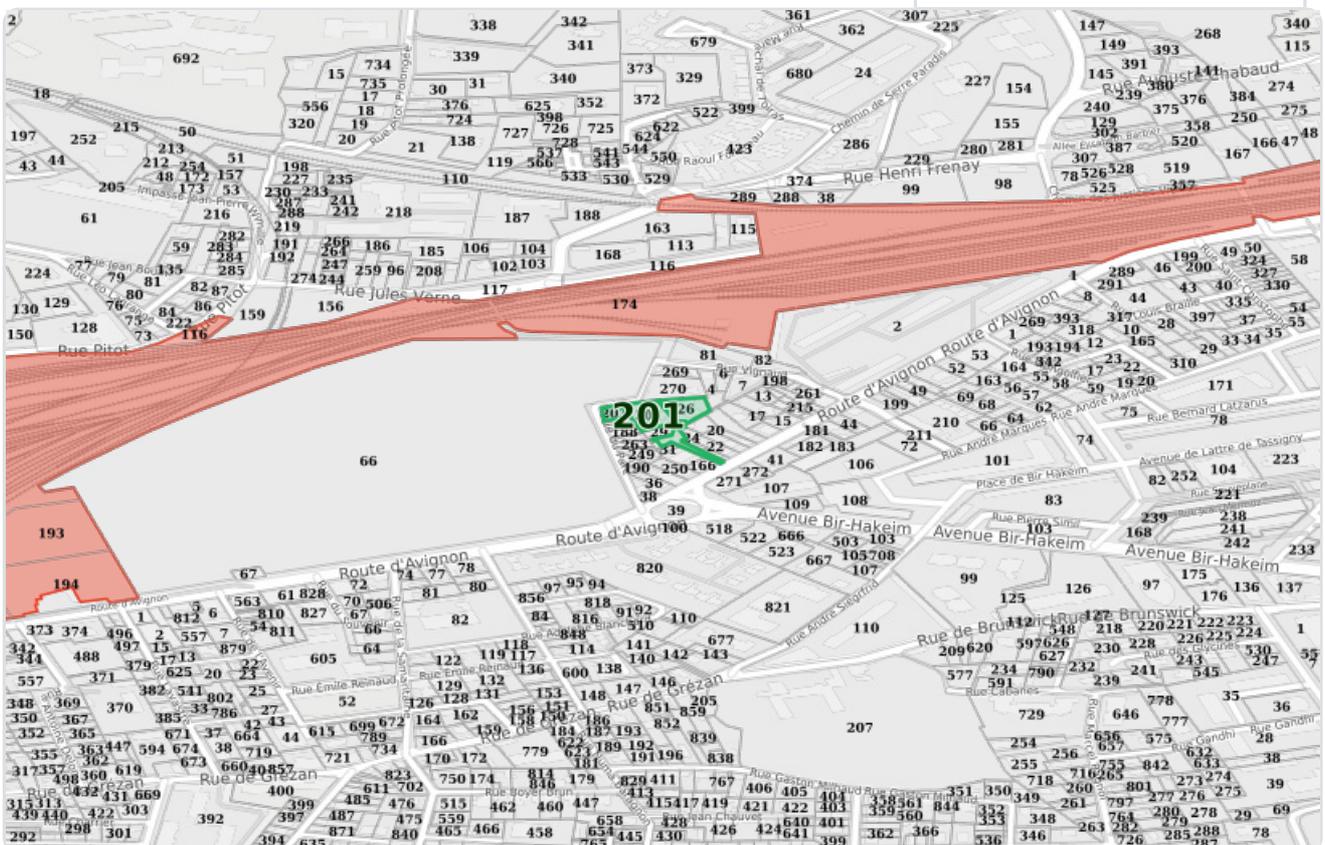
ICPE



PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)



SIS



Liste des sites BASIAS (à moins de 500 mètres)

Base de données des Sites Industriels et Activités de Services

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
-		93 mètres
-		97 mètres
-		97 mètres
-		97 mètres
-	RENAULT Relais de Provence	113 mètres
-	STÉ SHELL - BERRE DIVISION DE MONTPELLIER	250 mètres
-	STÉ SACO	304 mètres
-	STÉ PENCHENATTI CLAUDE ET VILARD JEAN	399 mètres
-		496 mètres

Liste des sites BASOL (à moins de 500 mètres)

Base de données de pollution des SOL

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
SSP000193201	SNCF Technicentre Languedoc-Roussillon NIMES	101 mètres
SSP000458401	Caserne Général Vallongues NIMES	464 mètres

Préfecture : Gard
Commune : NIMES

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble
CY 201 | CY 26 | CY 131 | CY 203
30000 NIMES

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases OUI ou NON

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2019	31/12/2019	17/06/2020	10/07/2020	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2018	31/03/2018	16/07/2019	09/08/2019	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	20/11/2018	20/11/2018	15/04/2019	04/05/2019	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2017	30/09/2017	27/06/2018	05/07/2018	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations coulées de boue et glissements de terrain	14/10/1983	14/10/1983	15/02/1984	26/02/1984	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	23/08/1984	23/08/1984	16/10/1984	24/10/1984	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	11/02/1987	13/02/1987	24/06/1987	10/07/1987	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	24/08/1987	24/08/1987	03/11/1987	11/11/1987	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	27/08/1987	27/08/1987	03/11/1987	11/11/1987	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations coulées de boue et mouvements de terrain	03/10/1988	03/10/1988	07/10/1988	08/10/1988	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	12/10/1990	12/10/1990	25/01/1991	07/02/1991	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	19/10/1994	21/10/1994	03/03/1995	17/03/1995	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	13/10/1995	15/10/1995	26/12/1995	07/01/1996	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	27/05/1998	28/05/1998	15/07/1998	29/07/1998	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	08/09/2002	10/09/2002	19/09/2002	20/09/2002	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	22/09/2003	22/09/2003	17/11/2003	30/11/2003	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	04/11/2004	04/11/2004	11/01/2005	01/02/2005	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	06/09/2005	09/09/2005	10/10/2005	14/10/2005	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2007	31/03/2007	07/08/2008	13/08/2008	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2012	31/12/2012	29/07/2013	02/08/2013	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	29/09/2014	29/09/2014	04/11/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	09/10/2014	11/10/2014	04/11/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

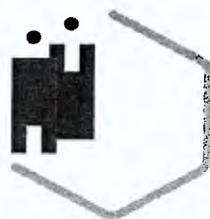
23/08/2021

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Nom du vendeur ou du bailleur

Nom de l'acquéreur ou du locataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr



**Conseil
National
des Barreaux**

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

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

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier

surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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

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

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

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par

l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en

sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

* *
*

MISE A PRIX - ENCHERES

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **16 000 €**, 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 27/09/2021,
Maître Gabriel CHAMPION,
Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés,



rd avocats
& associés

16, rue des Greffes
30000 Nîmes
Tél. : 04.66.36.08.46
Fax : 04.66.36.66.90

www.rdavocats.fr

SCPA rd avocats & associés
16 rue des Greffes 30000 Nîmes

Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

Mairie de NIMES

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Urbanisme Réglementaire
Tél. : 04.66.70.75.54
Fax : 04.66.70.75.52



Affaire suivie par :
BENEDETTI NUMA
Tel. 04 66 70 75 92

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

Dossier n° **CU 30189 21 P3017**, déposé le **4 octobre 2021**

Délivré par **Le Maire**

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain	127 Route D AVIGNON
Parcelles	CY0026 CY0131 CY0201 CY0203
Demandeur	SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES 16 rue GREFFES 30012 NIMES

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain : **2644,00 m²**

Cadre 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT en date du 04/10/2021

Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et la liste de taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain (article L 410-1 1^{er} alinéa du code de l'urbanisme).

Cadre 4 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

PLU	prescrit le	Rendu public le	Approuvé le	Modifié le
			07/07/2018	06/07/2019
Zone(s) : VUB				

Sous réserve de disposition du PLU contraire (cf.cadre 5), la parcelle objet du présent certificat d'urbanisme n'est **pas frappé d'alignement**.

Cadre 5 : SERVITUDES UTILITÉ PUBLIQUE

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Type de servitude d'utilité publique	Nom	Observations
PT4	Elagage-Telecommunication	
AC1	perimetre monuments historique	
PPRI NIMES	ZONAGE Réglementaire M-UTCSP	
PT1	Perturbation radioelectrique	

SERVITUDES AUTRES :

Néant

SERVITUDES :

Néant

Arrêté préfectoral en date du 28 février 2012 approuvant le Plan de Prévention des Risques Inondation sur la commune de Nîmes.

Néant

Cadre 6 : DROIT DE PRÉEMPTION

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Droit de préemption affecté au dossier

NATURE	TYPE	BENEFICIAIRE
DPU simple	Droit de préemption Urbain	Commune

Cadre 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L.332-6 ET L.520-1 DU CODE DE L'URBANISME)

TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement (part communale et part départementale)	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive instituée par l'article L.524-2 du Code du Patrimoine	
<input type="checkbox"/> Versement pour dépassement du plafond légal de densité.	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites:</i> <ul style="list-style-type: none"> • par un permis de construire, en cas de non opposition à une déclaration préalable ; • par un permis d'aménager, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12..
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
<input type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).	
Participations préalablement instaurées par délibération.	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour l'assainissement collectif (article L1331-7 du code de santé publique). Délibération du Conseil Communautaire du 21 mai 2012	
<input type="checkbox"/> Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -b). Montant fixé à : Délibération du Conseil Municipal du 1 ^{er} avril 2006	
<input type="checkbox"/> Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -d). Délibération générale du Délibération spécifique du	
<input type="checkbox"/> Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9). (Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).	
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (article L. 332-11)	

Cadre 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

//

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

_____ **RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE** (art. L. 412-2 du Code de l'Urbanisme)._____

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher ou l'emprise n'excède pas 170 m².

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire du présent arrêté, s'il désire contester la décision, peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les autorisations délivrées au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois, le silence gardé par l'autorité compétente vaut rejet implicite).

DURÉE DE VALIDITÉ

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de **DIX-HUIT MOIS** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...)

PROLONGATION EVENTUELLE DE VALIDITÉ

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R. 410-3 du Code de l'urbanisme.



Service urbanisme règlementaire
Tél. : 04 66 70 37 34
Réf.: NV/D2021 - 42745 /0-CA

Le **14 DEC. 2021**

Suivi par : VENOT NELLY

Objet : Communication de documents administratifs

PJ : divers documents

VOS REF : (-----)

Maîtres,

Je fais suite à votre courrier du 28/09/2021 dans lequel vous sollicitiez des renseignements concernant le bien situé 9 rue du Parc, cadastré CY 26, 131, 201, 203.

Vous trouverez ci-joints les documents suivants :

Permis de construire PC N° 30.189.03 P0055

- Arrêté permis de construire PC N° 30.189.03 P0055 délivré le 30/04/2003

Permis de construire modificatif PC N° 30.189.03 P0055 M1

- Arrêté permis de construire modificatif PC N° 30.189.03 P0055 M1 délivré le 30/09/2003

- Déclaration d'ouverture de chantier du 29/12/2003

- Déclaration d'achèvement de travaux du 29/07/2006

- Certificat de conformité du 02/01/2006

Je vous prie d'agréer, Maîtres, l'assurance de ma considération.

Pour le Maire de Nîmes
et par délégation

Sylvie MOUNIS
Directeur Général Adjoint

RD AVOCATS & ASSOCIES
16 rue des Greffes
30000 Nîmes



PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

CADRE 1 : DEMANDE PERMIS DE CONSTRUIRE déposée le : 05/02/2003 Par : 4 M SA DIRECTION REGIONAL Demeurant à : LE MILLENIUM 501 RUE DENIS PAPIN 34000 MONTPELLIER Représenté par : M.LEPINE C. Pour : IMMEUBLE COLLECTIF Sur un terrain sis à : RUE DU PARC	CADRE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE Permis de construire n° PC 30189 03 P 0055 Surface hors-œuvre brute (1) : 4871 m ² Surface hors-œuvre nette (1) : 2985 m ² Nb de bâtiments : 4 Nb de logements : 49 Destination (3) : LOGEMENTS
--	---

LE MAIRE

Vu la demande de Permis de Construire susvisée (cadre 1),
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L-421-1 et suivants, R421-1 et suivants, R111-2 ;
Vu la zone V UB au Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Nîmes ;
Vu la 2^{ème} révision - 4^{ème} modification du Plan d'Occupation des Sols de Nîmes approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19.07.1999.
Vu les arrêtés préfectoraux en date des 05.08.1993, 31.10.1994 et 13.12.1994 délimitant les zones inondables ;

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : Le Permis de Construire est ACCORDE pour la demande susvisée au cadre 1 avec les surfaces mentionnées au cadre 2. Il est assorti des prescriptions suivantes :

EAU : Le projet est desservi en besoin domestique par la conduite de la rue du Parc ;
Les constructeurs devront réaliser à leur charge, et conformément aux prescriptions imposées par les services compétents :
. des installations mécaniques de surpression en cas de pression insuffisante dans le réseau public,
. des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics en cas de consommations importantes ou débits instantanés élevés.

ASSAINISSEMENT - EAUX USEES :

L'assainissement sera réalisé en système séparatif. Les eaux usées et eaux vannes seront raccordées au collecteur eaux usées de La rue du Parc ;

Vu le Code de la Santé Publique et notamment son article L.35.4 et la délibération du conseil municipal du 6 décembre 1984 qui fixe les modalités du calcul, le pétitionnaire devra verser à la ville de Nîmes une taxe pour économie d'assainissement individuel d'un montant de 28312,89 € indépendamment des frais éventuels de branchement. Cette somme sera actualisée à la date de la déclaration d'ouverture du chantier (référence index TP 10.3).

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires devront être adoptées à l'intérieur de la parcelle.

A ce titre, un bassin de rétention, ou un dispositif ayant la même fonction, sera aménagé ; sa capacité de stockage doit être égale à la surface imperméabilisée en m² x 50 litres ; son débit de fuite limité à 5 l/s par hectare de surface imperméabilisée sera raccordé au réseau d'eaux pluviales de la rue ...

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et/ou collectées vers le bassin en question. L'ouvrage de régulation général sera modifié ; le débit de fuite se fera par un système de vanne ou autre sur le Ø 300 en supprimant le débordement NPHE.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

Le 30 AVR. 2003
P/LE MAIRE DE NÎMES
L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme

Jacques PEROTTI

2003
Carré
d'Art
à 10 ans !

NOTE A L'AUTORISATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE DOSSIER N° 03P 0055 4 M MR LEPINE

HYGIENE : Les eaux usées et vannes devront être évacuées au réseau de tout à l'égout. Le branchement sera de type séparatif, les eaux pluviales ne devant pas aller à l'égout. Les conduites d'eaux usées seront ventilées en toiture. Le pétitionnaire fera la demande de raccordement au tout à l'égout, auprès des Services Techniques de la Ville. Afin d'établir le certificat de conformité des installations intérieures le pétitionnaire prendra rendez-vous avec le Service Communal d'Hygiène et de Santé au 04.66.76 74 51.

la construction sera réalisée conformément aux règles en vigueur, notamment en ce qui concerne les conduits de fumée et la ventilation des pièces d'eau.

lors de la déclaration d'achèvement des travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec le Service Communal d'Hygiène et de Santé (04.66.76.74.51) pour la visite de conformité des installations intérieures.

Le pétitionnaire devra prendre toute disposition utile pour éviter les nuisances provoquées par la marche de tout système d'extraction d'air, ou de système de climatisation.

CABLE : En application du décret 93.613 du 26 mars 1993 modifiant l'article R 111-14 du code de la construction et de l'habitation, tout immeuble collectif doit être muni de dispositifs collectifs assurant la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements, conformément aux spécifications techniques d'ensemble, de l'arrêté du 27 mars 1993 pris en application de la loi du 30 septembre 1986 modifiée par la loi 90.1170 du 29 décembre 1990 et la loi 92.653 du 13 juillet 1992, notamment.

TAXES : La construction sera assujettie à la T.L.E. (Taxe Locale d'Équipement) ; la T.D.E.N.S. (Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles) ; Taxe Départementale pour le Financement des C.A.U.E. (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

ADRESSE POSTALE : Lorsque l'entrée de la propriété sera matérialisée, le pétitionnaire devra adresser une demande écrite à Monsieur le Maire de NIMES aux fins d'attribution de son numéro de voirie en précisant la référence cadastrale de la propriété.

Le 30 AVR. 2003

P/LE MAIRE DE NIMES
L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme

Jacques BEROTTI

(1) Voir la définition sur le formulaire de demande du permis de construire.

INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT -

Droits des tiers

Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

Validité

Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Affichage

Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.

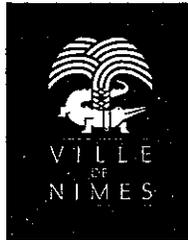
Délais et Voies de Recours

Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le maire d'un recours gracieux.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (Au terme d'un délai de deux mois, le silence du maire vaut rejet implicite).

Assurance Dommages Ouvrages

Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.



PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

CADRE 1 : DEMANDE PERMIS DE CONSTRUIRE déposée le : 11/08/2003 Par : 4 M SA DIRECTION REGIONALE Demeurant à : LE MILLENIUM 501 RUE DENIS PAPIN 34000 MONTPELLIER Représenté par : M.LEPINE Christophe Pour : IMMEUBLE COLLECTIF Sur un terrain sis à : RUE DU PARC	CADRE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE Permis de construire n° PM 30189 03 P 0055 M 1 Surface hors-œuvre brute (1) : 4842 m ² Surface hors-œuvre nette (1) : 2957 m ² Nb de bâtiments : 4 Nb de logements : 53 Destination (3) : logements
---	---

LE MAIRE

Vu la demande de Permis de Construire susvisée (cadre 1),
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L-421-1 et suivants, R421-1 et suivants, R111-2 ;
Vu la VUB au Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Nîmes ;
Vu les arrêtés préfectoraux en date des 05.08.1993, 31.10.1994 et 13.12.1994 délimitant les zones inondables ;
Vu le Permis de Construire n° 30.189.03 P 0055 accordé le 30.04.2003 ;
Vu la demande de Permis de Construire Modificatif déposée le 11.08.2003 et concernant la diminution des surfaces et l'aspect extérieur du bâtiment.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le Permis de Construire est ACCORDE pour la demande susvisée au cadre 1.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté MODIFIE celui en date du 30.04.2003 ; les prescriptions sont inchangées et intégralement reconduites.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

Le
P/LE MAIRE DE NÎMES
L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme

Jacques PEROTTI

(1) Voir la définition sur le formulaire de demande du permis de construire.

INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT -

Droits des tiers

Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

Validité

Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Affichage

Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.

Délais et Voies de Recours

Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le maire d'un recours gracieux.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (Au terme d'un délai de deux mois, le silence du maire vaut rejet implicite).

Assurance Dommages Ouvrages

Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

2003
d'Art
a 10 ans!

DECLARATION D'ACHEVEMENT DE TRAVAUX

DANS UN DELAI DE 30 JOURS à dater de l'achèvement des travaux soumis à permis de construire – y compris l'aspect extérieur des constructions (peintures et enduits extérieurs, etc...) et l'aménagement de leurs abords (clôtures, plantations) si le permis de construire le mentionne – la présente déclaration établie en TROIS exemplaires par le bénéficiaire du permis de construire doit être :

- soit DEPOSEE contre décharge à la mairie de la commune du lieu de construction
- soit ENVOYEE au MAIRE par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal

Bénéficiaire :	4 M SA DIRECTION REGIONAL	Permis de construire n° PM 30189 03 P 0055 M 1
Adresse :	LE MILLENIUM 501 RUE DENIS PAPIN 34000 MONTPELLIER	Surface hors-œuvre brute (1) : 4842 m ²
Représenté par :	M.LEPINE C.	Surface hors-œuvre nette (1) : 2957 m ²
Nature des travaux :	UN IMMEUBLE COLLECTIF	Nb de bâtiments : 4
Adresse des travaux :	RUE DU PARC	Nb de logements : 53
		Destination (3) : LOGEMENTS

JE DECLARE L'ACHEVEMENT DEPUIS LE

Jour	Mois	An
29	07	05

POUR :

LA TOTALITE DES TRAVAUX

Qui ont fait l'objet du permis de construire

Dont les références sont rappelées ci-dessus

LA TRANCHE DES TRAVAUX

Qui ont fait l'objet du permis de construire

Dont les références sont rappelées ci-dessus

CONTENU DE LA TRANCHE ACHEEVEE

Nombre de logements terminés :

Locaux non destinés à l'habitation

Surface hors-œuvre nette (1) : m²

(1) Indiquer la surface hors œuvre BRUTE pour les locaux agricoles

Le 29/07/2005
Signature du bénéficiaire du permis de construire :

A L'EXPIRATION D'UN DELAI DE TROIS MOIS, après envoi de votre déclaration d'achèvement de travaux, si aucune décision ne vous a été notifiée, vous avez la possibilité de requérir de l'autorité compétente la délivrance du certificat de conformité par lettre recommandée avec avis de réception postal et copie le cas échéant au Commissaire de la République, (cf. Art R460-5 du Code de l'Urbanisme). La décision doit alors vous être notifiée dans le mois de cette réquisition. A l'expiration de ce dernier délai, si aucune décision n'est intervenue, le certificat de conformité est réputé accordé.

DANS LE DELAI DE 90 JOURS à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc...) au bureau du cadastre ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Cette déclaration ne concerne pas les bâtiments agricoles.

Elle permet de bénéficier de l'exonération temporaire de la taxe foncière de 2, 10 ou 15 ans. Si le propriétaire n'effectue pas cette déclaration, il perdra le bénéfice de cette exonération.

DANS LE DELAI D'UNE ANNEE à compter de la déclaration d'achèvement des travaux et si la construction a été réalisée à l'aide d'un prêt conventionné ou avec l'aide financière de l'Etat (prêt aidé à l'accession à la propriété, prime à l'amélioration de l'habitat ...) les logements devront être occupés dans les conditions réglementaires (ce délai peut être augmenté dans certains cas ; se renseigner auprès de la Direction Départementale de l'Equipement)

ATTESTATION DE CONFORMITE

Dans le cas où les travaux ont été dirigés par un architecte ou un agréé en architecture, l'attestation de conformité ci-dessous devra être complétée, datée et signée :

Je soussigné :

Demeurant à :

Agissant en qualité de : _ architecte

_ agréé en architecture

atteste qu'en ce qui concerne l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et notamment leur surfaces hors-œuvre, l'aménagement de leurs abords, les travaux exécutés ont été réalisés conformément au permis de construire et aux plans et documents annexés à ce permis de construire.

Le :

Signature :

Mairie de Nîmes
Direction de l'Urbanisme
Service de l'Urbanisme Réglementaire
152 Avenue Robert Bompard
30033 NIMES Cedex 9



Si vous souhaitez obtenir des informations adressez-vous à :

COUSIN Patrick Tel.04.66.70.75.18

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Dossier n° : **PC 30189 03 P0055 M1**

Reçu le **11/08/2003** Déposé par : **4 M SA DIRECTION REGIONAL**

Accordé le : **30/09/03**

Adresse des travaux :

RUE DU PARC

30000 Nîmes

Nature des travaux : **Diminution de la shon**

Destinataire :

4 M SA DIRECTION REGIONAL M.LEPINE C.

LE MILLENIUM 501 RUE

DENIS PAPIN

34000 MONTPELLIER

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le certificat de conformité est ACCORDE
pour les travaux ayant fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus.

Le présent avis est transmis au Représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme (1).

Le **02 JAN. 2006**

P/Le Maire de NIMES,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme,


Jacques PEROTTI

(1) A cocher uniquement dans le cas d'un certificat délivré au nom de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale ; à rayer dans les autres cas.



Service urbanisme réglementaire
Tél. : 04 66 70 37 34
Réf.: NV/D2021 – 49218 /0-CA

Le

03 JAN. 2022

Suivi par : VENOT NELLY

Objet : Communication de documents administratifs

PJ : Copie de courrier

VOS REF :

Maîtres,

Je fais suite à votre courrier du 10/11/2021 dans lequel vous sollicitiez des renseignements concernant le bien situé 9 rue du Parc, cadastré CY 26, 131, 201, 203.

Je vous précise que les copies vous ont été adressées par courrier sous la référence : NV/D2021- 42745 /0-CA dont ci-joint copie.

Je vous prie d'agréer, Maîtres, l'assurance de ma considération.

Pour le Maire de Nîmes
et par délégation

Sylvie MOUNIS
Directeur Général Adjoint

RD AVOCATS & ASSOCIES
16 rue des Greffes
30000 Nîmes



Service urbanisme règlementaire
Tél. : 04 66 70 37 34
Réf.: NV/D2021 – 49218 /0-CA

Le **03 JAN. 2022**

Suivi par : VENOT NELLY

Objet : Communication de documents administratifs

PJ : Copie de courrier

VOS REF :

Maîtres,

Je fais suite à votre courrier du 10/11/2021 dans lequel vous sollicitiez des renseignements concernant le bien situé 9 rue du Parc, cadastré CY 26, 131, 201, 203.

Je vous précise que les copies vous ont été adressées par courrier sous la référence : NV/D2021- 42745 /0-CA dont ci-joint copie.

Je vous prie d'agréer, Maîtres, l'assurance de ma considération.

Pour le Maire de Nîmes
et par délégation


Sylvie MOUNIS
Directeur Général Adjoint

RD AVOCATS & ASSOCIES
16 rue des Greffes
30000 Nîmes



Service urbanisme réglementaire
Tél. : 04 66 70 37 34
Réf.: NV/D2021 - 42745 /0-CA

Le 14 DEC. 2021

Suivi par : VENOT NELLY

Objet : Communication de documents administratifs

PJ : divers documents

VOS REF :

Maîtres,

Je fais suite à votre courrier du 28/09/2021 dans lequel vous sollicitiez des renseignements concernant le bien situé 9 rue du Parc, cadastré CY 26, 131, 201, 203.

Vous trouverez ci-joints les documents suivants :

Permis de construire PC N° 30.189.03 P0055

- Arrêté permis de construire PC N° 30.189.03 P0055 délivré le 30/04/2003

Permis de construire modificatif PC N° 30.189.03 P0055 M1

- Arrêté permis de construire modificatif PC N° 30.189.03 P0055 M1 délivré le 30/09/2003

- Déclaration d'ouverture de chantier du 29/12/2003

- Déclaration d'achèvement de travaux du 29/07/2006

- Certificat de conformité du 02/01/2006

Je vous prie d'agréer, Maîtres, l'assurance de ma considération.

Pour le Maire de Nîmes
et par délégation

Sylvie MOUNIS
Directeur Général Adjoint

RD AVOCATS & ASSOCIES
16 rue des Greffes
30000 Nîmes



**RD AVOCATS & ASSOCIES
16 RUE DES GREFFES
30 000 NIMES**

Nos Réf. : CB/CG/210623
Objet : Saisie immobilière

LRAR : 1A 154 479 4981 2

Montpellier le 23/06/2021

Madame, Monsieur,

En qualité de syndic de la résidence LE PARC, située 9 rue du Parc 30000 NIMES, pour faire suite à votre demande d'informations financières et de pièces annexes dans un courrier recommandé reçu le 18/06/2021, nous vous transmettons les documents suivants :

- Situation financière
- Fiche synthétique
- Règlement de copropriété
- 4 derniers Procès-Verbaux
- Carnet d'entretien

L'immeuble n'a pas de diagnostic amiante.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées

P.J. : 8

P°/Le syndic

CITYA ARENA

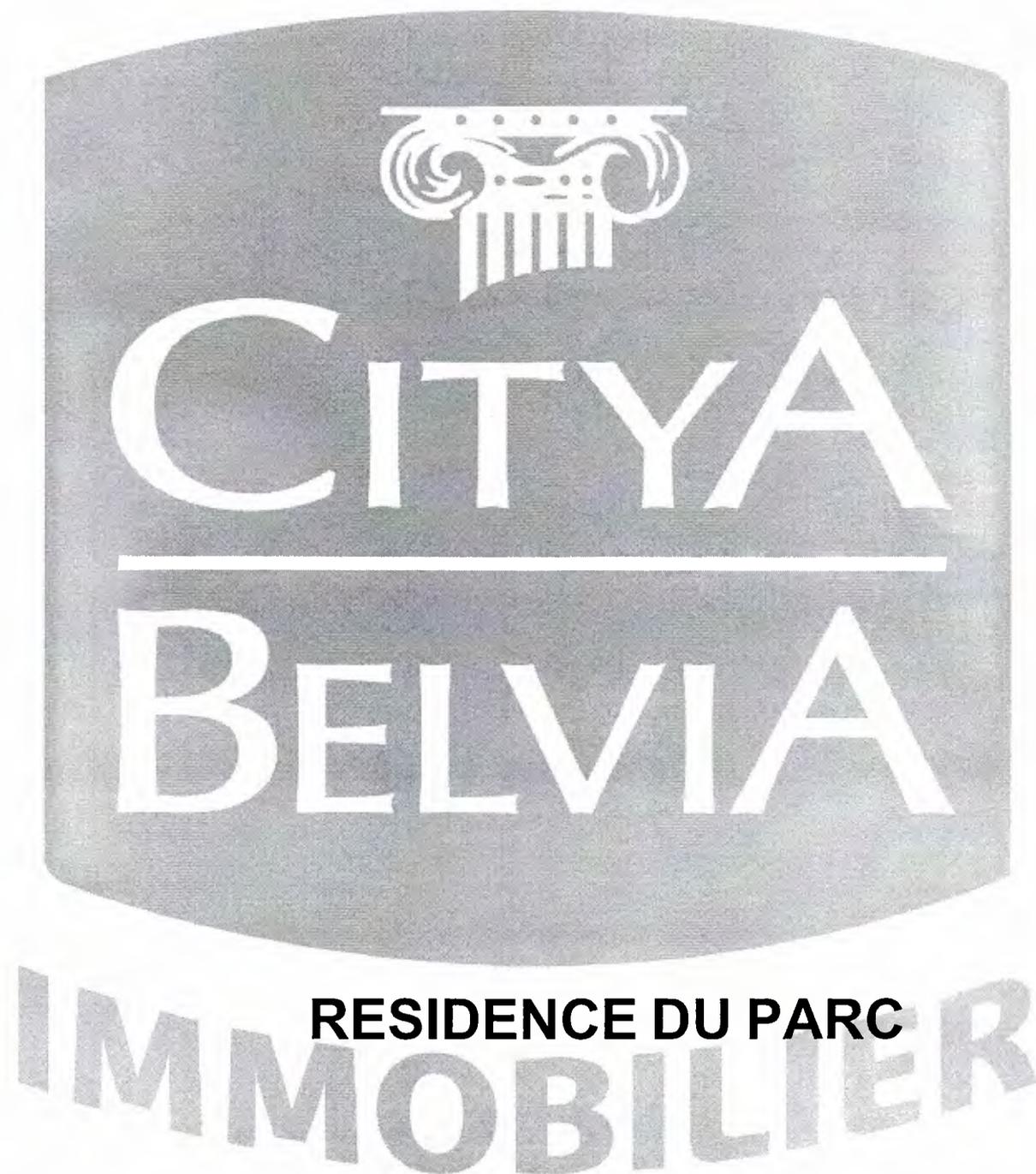
Siège social : 501 rue Denis Papin 34000 Montpellier
RCS Montpellier 812500528 - APE 6831Z
SARL au capital de 23 003,00 €
Carte Professionnelle N° CPI 3402 2016 000 004 166
GE - GALIAN, 89 rue de la Boétie - 75008 Paris
RCP N° 14870 (Rég. de Commerce) - 12031 Le Mans
Membre ORIAS N° 15006370
N° TVA FR42812500528

CITYA BELVIA MONTPELLIER - Le Millenium - Bât. A - 501 rue Denis Papin – 34 000 MONTPELLIER - Tél : 04 99 13 05 13

CITYA BELVIA MONTPELLIER, SARL au capital de 23 003,00 € - RCS Montpellier 812 500 528 - Code APE : 6831Z - Siège social : 501 rue Denis Papin
34 000 MONTPELLIER - Carte professionnelle mention Transaction, Gestion et Syndic : CPI 3402 2016 000 004 166 délivrée par la CCI de Montpellier
Garantie financière : GALIAN, 89 rue de la Boétie, 75 008 Paris - ORIAS : 15006370

CARNET D'ENTRETIEN

Établi en application du décret n° 2001-477 du 30/05/01



RESIDENCE DU PARC

Mis à jour le 14/02/2020

SOMMAIRE

1 FONDAMENT JURIDIQUE	3
2 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS	4
2.1 LA COPROPRIÉTÉ	4
2.2 LE SYNDIC	4
3 CONTRATS	4
3.1 CONTRATS D'ASSURANCE	4
3.2 CONTRATS D'ENTRETIEN DE LA RÉSIDENCE	5
4 CAMPAGNES DE TRAVAUX	6
4.1 TRAVAUX IMPORTANTS RÉALISÉS	6
4.2 ÉCHÉANCIER DU PROGRAMME PLURIANNUEL DE TRAVAUX	7
5 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	7

CITYA
BELVIA
IMMOBILIER

1 FONDEMENT JURIDIQUE

Décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Art. 1er. - Le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée contient au moins les informations mentionnées à l'article 3 et, s'il y a lieu, celles mentionnées à l'article 4.

Art. 2. - Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient. Lorsque le syndicat gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment. Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, il est tenu un carnet d'entretien par chacun d'eux. Dans ce cas, le syndic ouvre, dans le carnet du syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

Art. 3. - Le carnet d'entretien mentionne :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;
- les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

Art. 4. - Le carnet d'entretien indique également :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;
- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Art. 5. - Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Art. 6. - La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'équipement, des transports et du logement et la secrétaire d'État au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

2 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

2.1 LA COPROPRIÉTÉ

- **Nom de la copropriété :** RESIDENCE DU PARC

Adresse : 9 RUE DU PARC

Code postal : 30000

Ville : NIMES

- **Syndicat principal :** OUI **Syndicat(s) secondaire(s) :** NON
- **Bâtiment(s) :** 3
- **Nombre de lots principaux :** 49
- **Nombre de lots secondaires :** 49

2.2 LE SYNDIC

- **CITYA BELVIA MONTPELLIER**

Représenté par : Catherine BENSOT

Adresse : 501 RUE DENIS PAPIN LE MILLENIUM BAT A

Code postal : 34000

Ville : MONTPELLIER

Téléphone : 04.99.13.05.13

E-mail : cbensot@citya.com

3 CONTRATS

3.1 CONTRATS D'ASSURANCE

- **Risque couvert :** MULTIRISQUE IMMEUBLE
- **Références du contrat :** 2 670 818 INC
- **Nom et adresse du courtier :** CITYA ASSURANCE -9 RUE DU DR HERPIN- CS 92530 – 37025 TOURS
- **Nom et adresse de la compagnie :** ACTE IARD 14 Ave de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM
- **Échéance du contrat :** 01/05

3.2 CONTRATS D'ENTRETIEN DE LA RÉSIDENCE

VMC

- Références contrat : 150651
- Nom et adresse de la société : LANGUEDOC HYGIENE ASSIST 20 Rue Gustave Eiffel 34570 PIGNAN
- Échéance du contrat : 12/08/2015
- Durée : 1 an
- Préavis : 3 mois avant la date d'échéance

EXTRACTION / DESEMFUMAGE

- Références contrat : DC000249
- Nom et adresse de la société : SSI LANGUEDOC LOTISSEMENT LES ROSSIGNOLS 4 CHEMIN DE L'AIRE VIEILLE 30980 LANGLADE
- Échéance du contrat : 08/03/2013
- Durée : 1 AN
- Préavis : 3 mois avant la date d'échéance

PORTAIL AUTOMATIQUE

- Références contrat : CO-10090001
- Nom et adresse de la société : ILEX – 790 RUE DE LA MARBRERIE-34740 VENDARGUES
- Échéance du contrat : 30/06
- Durée : 1 ans
- Préavis : 3 mois avant la date d'échéance

ENTRETIEN PARTIES COMMUNES

- Références contrat : DEVIS DE 00426
- Nom et adresse de la société : Mondiale Propreté 273 ave Monseigneur Claverie Bat 3A 30000 NIMES
- Échéance du contrat : 01/03/2013
- Durée : 6 mois
- Préavis : 1 mois

ACCES DISTANTS

- Références contrat :
- Nom et adresse de la société : Axible Technologies
- Échéance du contrat : 09/05/2011
- Durée : 5 ans
- Préavis : 6 mois

4 CAMPAGNES DE TRAVAUX

4.1 TRAVAUX IMPORTANTS RÉALISÉS

TRAVAUX ESPACES VERTS

- Date de réalisation des travaux : 2009
- Couverture garantie décennale : NON
- Nom et adresse de l'entreprise : UNIVERS JARDINS

OUVERTURE A DISTANCE PORTAIL

- Date de réalisation des travaux : 2011
- Couverture garantie décennale : NON
- Nom et adresse de l'entreprise : AXIBLE TECHNOLOGIES

REMISE EN PEINTURE RDC BAT C

- Date de réalisation des travaux : 2016
- Couverture garantie décennale : NON
- Nom et adresse de l'entreprise : ANTHO DECO

REMISE EN PEINTURE ESCALIER BAT B

- Date de réalisation des travaux : 2016
- Couverture garantie décennale : NON
- Nom et adresse de l'entreprise : ANTHO DECO

MODIFICATION ECLAIRAGE SOUS SOL

- Date de réalisation des travaux : 2017
- Couverture garantie décennale : NON
- Nom et adresse de l'entreprise : RAFIK

MISE EN PLACE GRILLAGE DEVANT JARDINET BAT C

- Date de réalisation des travaux : 2017
- Couverture garantie décennale : NON
- Nom et adresse de l'entreprise : JL SERVICES

HARMONISATION DES PLAQUES BOITES AUX LETTRES

- Date de réalisation des travaux : 2018
- Couverture garantie décennale : NON
- Nom et adresse de l'entreprise :

ELAGAGE & ABATTAGE DES ARBRES

- Date de réalisation des travaux : 2018
- Couverture garantie décennale : NON
- Nom et adresse de l'entreprise :

MISE EN PLACE DE COUVERTINE EN TOITURE

- Date de réalisation des travaux : 2019
- Couverture garantie décennale : NON
- Nom et adresse de l'entreprise :

4.2 ÉCHÉANCIER DU PROGRAMME PLURIANNUEL DE TRAVAUX

(Décidé par l'assemblée générale des copropriétaires)

AUCUN

5 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- Année de construction de l'immeuble : 2005
- Études techniques réalisées : NON
- Diagnostics réalisés (*amiante, plomb, termites...*) : NON
- Conseil syndical : OUI
- Salarié du syndicat des copropriétaires : NON
- Surface Hors d'œuvre Brute (SHOB) : 4842 m²
- Date de Réception de la résidence : 01/07/2005

**RESIDENCE RES. DU PARC
9 RUE DU PARC - 30000 NIMES**

PROCES VERBAL

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Du mercredi 21 novembre 2018

EL 

Le mercredi 21 novembre 2018 à 14h30, les copropriétaires de la résidence RES. DU PARC 9 RUE DU PARC - 30000 NIMES se sont réunis MONASTERE SAINTE CLAIRE LA GRANCE 34 RUE DE BRUNSWICK 30 000 NIMES en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA BELVIA MONTPELLIER, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le 29/10/2018

Le cabinet CITYA BELVIA MONTPELLIER est représenté par

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 11 copropriétaires sur 49 sont présents ou valablement représentés et représentent 2178 tantièmes / 10000 tantièmes.

Les copropriétaires dont les noms suivent sont présents et représentés :

Représentant 2178 tantièmes / 10000 tantièmes étant présents et représentés

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

représentant tantièmes 7822/ 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election de la présidente de séance de l'assemblée.

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit :

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes

Votes pour : 11 copropriétaires représentant 2178

Soit 2178 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée.

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit :

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes

Votes pour : 11 copropriétaires représentant 2178

Soit 2178 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/07/2017 AU 30/06/2018 (comptes joints à la convocation en annexe).

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/07/2017 AU 30/06/2018, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 30165.19 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes

Votes pour : 11 copropriétaires représentant 2178

Soit 2178 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

RESOLUTION N°04: Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes).

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet CITYA BELVIA MONTPELLIER représenté par Mme _____ titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 3402 2016 000 004 166 délivrée par la CCI de MONTPELLIER. Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 14 mois qui entrera en vigueur le 21/11/2018 conformément à son contrat pour se terminer le 20/01/2020.

La mission, les honoraires (soit 8281 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. / MME _____ pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Ont voté contre : Néant /10000

Se sont abstenus : Néant

Ont voté pour : 2178 /10000

N'ont pas pris part au vote : 7822/10000 (Absents et représentés)

L'assemblée générale constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 et que le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ; décide qu'une nouvelle assemblée générale devra statuer, sur cette même résolution, dans les conditions de majorité de l'article 24.

RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/07/2019 au 30/06/2020

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/07/2019 et finissant le 30/06/2020 arrêté à la somme de 32 861 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes

Votes pour : 11 copropriétaires représentant 2178

Soit 2178 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

RESOLUTION N°06: Election du conseil syndical.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

Sont candidats:

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 14 mois en qualité de membre(s) du conseil syndical :

Ont voté contre : Néant /10000

Se sont abstenus : Néant

Ont voté pour : 2178 /10000

N'ont pas pris part au vote : 7822/10000 (Absents et représentés)

L'assemblée générale constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 et que le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ; décide qu'une nouvelle assemblée générale devra statuer, sur cette même résolution, dans les conditions de majorité de l'article 24.

RESOLUTION N°07: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de .1500 EUROS TTC.

Ont voté contre : Néant /10000

Se sont abstenus : Néant

Ont voté pour : 2178 /10000

N'ont pas pris part au vote : 7822/10000 (Absents et représentés)

L'assemblée générale constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 et que le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ; décide qu'une nouvelle assemblée générale devra statuer, sur cette même résolution, dans les conditions de majorité de l'article 24.

RESOLUTION N°08: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1500 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ont voté contre : Néant /10000

Se sont abstenus : Néant

Ont voté pour : 2178 /10000

N'ont pas pris part au vote : 7822/10000 (Absents et représentés)

L'assemblée générale constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 et que le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ; décide qu'une nouvelle assemblée générale devra statuer, sur cette même résolution, dans les conditions de majorité de l'article 24.

RESOLUTION N°09: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet Harmonisation des plaques boîtes à lettres

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles de la proposition de l'entreprise REVIAL dont les tarifs étaient joints à la convocation de la présente assemblée et de l'avis du conseil syndical décide de souscrire à un contrat d'harmonisation des signalétiques de l'immeuble par la mise à jour automatique suivant des visites périodiques sur le site d'une fréquence un fois par mois. DUREE 1AN

L'assemblée générale accepte la convention proposée et l'imputation de la dépense en charge unitaire sur le compte des copropriétaires utilisateurs étant précisée que l'exigibilité sera immédiate et fixée à chaque changement opéré.

renouvellement d'une plaque 13.75 € TTC / unitaire

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes

Votes pour : 11 copropriétaires représentant 2178

Soit 2178 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

el



RESOLUTION N°10: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet ELAGAGE ET ABATTAGE

Décision à prendre d'élaguer les arbres situés à l'entrée de la résidence côté rue du parc ainsi que ceux situés à l'arrière de la résidence

Devis de l'entreprise Mondial propreté

L'assemblée générale donne mandat au syndic en collaboration avec le conseil syndical de choisir l'entreprise qui réalisera ces travaux pour un montant 948 EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en :

.1 appel de fond exceptionnel de 948 € exigible au 01/01/2019 en charges générales

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, a d'un montant total de 948 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en exigible 01/2019

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes

Votes pour : 11 copropriétaires représentant 2178

Soit 2178 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

RESOLUTION N°11: Validation des honoraires pour travaux.

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : elagage des arbres précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 4% HT du montant HT des travaux soit 38 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 10

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes

Votes pour : 11 copropriétaires représentant 2178

Soit 2178 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

EL

JP

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16H00

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président de séance

CITYA BELVIA MONTPELLIER

Scrutateur de séance,

CITYA BELVIA MONTPELLIER

**RESIDENCE RES. DU PARC
9 RUE DU PARC - 30000 NIMES**

PROCES VERBAL

**DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2EME LECTURE
Du mercredi 05 décembre 2018**

Le mercredi 05 décembre 2018 à 11h30, les copropriétaires de la résidence RES. DU PARC 9 RUE DU PARC - 30000 NIMES se sont réunis CITYA ARENA 501 RUE DENIS PAPIN 34000 MONTPELLIER en assemblée générale 2EME LECTURE sur convocation du syndic CITYA BELVIA MONTPELLIER, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le

Le cabinet CITYA BELVIA MONTPELLIER est représenté par :

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 6 copropriétaires sur 49 sont présents ou valablement représentés et représentent 1228 tantièmes / 10000 tantièmes.

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

représentant 8772 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election de la présidente de séance de l'assemblée.

Pour remplir les fonctions de présidente de séance, l'assemblée générale élit : .l

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes

Votes pour : 6 copropriétaires représentant 1228 tantièmes

Soit 1228 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée.

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

et .

Faute de copropriétaires, la résolution est ajournée

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

RESOLUTION N°03: Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes).

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet CITYA BELVIA MONTPELLIER représenté par Mme , titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 3402 2016 000 004 166 délivrée par la CCI de MONTPELLIER. Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 14 mois qui entrera en vigueur le 05/12/2018 conformément à son contrat pour se terminer le 05/02/2020.

La mission, les honoraires (soit 8281 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne . pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

MtL

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes
Votes pour : 6 copropriétaires représentant 1228 tantièmes

Soit 1228 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

RESOLUTION N°04: Election du conseil syndical.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 ansont :

Sont candidats:

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 14 mois en qualité de membre(s) du conseil syndical :

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes
Votes pour : 6 copropriétaires représentant 1228 tantièmes

Soit 1228 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

RESOLUTION N°05: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de .1500 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes
Votes pour : 6 copropriétaires représentant 1228 tantièmes

Soit 1228 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

RESOLUTION N°06: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1500 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes
Votes pour : 6 copropriétaires représentant 1228 tantièmes

Soit 1228 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

MJL

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12H00 .

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa " .
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Présidente de séance.

CITYA BELVIA MONTPELLIER

CITYA BELVIA MONTPELLIER
... é,

MJC



**RESIDENCE RES. DU PARC
9 RUE DU PARC - 30000 NIMES**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
Du mardi 17 décembre 2019**





Procès-verbal Assemblée Générale



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Ge:

C

/

Négociat

Le mardi 17 décembre 2019 à 15h00, les copropriétaires de la résidence RES. DU PARC 9 RUE DU PARC - 30000 NIMES se sont réunis MONASTERE SAINTE CLAIRE LA GRANGE 34 RUE DE BRUNSWICK 30000 NIMES en assemblée générale Générale annuel sur convocation du syndic CITYA ARENA, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le 14/11/2019.

Le cabinet CITYA ARENA est représenté par

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 17 copropriétaires sur 49 sont présents ou valablement représentés et renrésentent 3398 tantièmes / 10000 tantièmes.

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

représentant 6602 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : l

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3398 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3398 tantièmes.

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 3398 tantièmes / 3398 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3398 tantièmes / 3398 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

l

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3398 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3398 tantièmes.

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 3398 tantièmes / 3398 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3398 tantièmes / 3398 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution :

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/07/2018 au 30/06/2019 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/07/2018 au 30/06/2019, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 29775.99 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet CITYA BELVIA MONTPELLIER représenté par Mme _____, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 3402 2016 000 004 166 délivrée par la CCI de MONTPELLIER. Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 14 mois qui entrera en vigueur le 17/12/2019 conformément à son contrat pour se terminer le 16/02/2021.

La mission, les honoraires (soit 8 281 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne _____ pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3837 tantièmes / 10000 tantièmes**; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2019 au 30/06/2020 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le .21.11.2018. a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2019 au 30/06/2020 pour un montant de 32 861. EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 32 161 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/07/2019. au 30/06/2020.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/07/2020 au 30/06/2021 Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/07/2020 et finissant le 30/06/2021 arrêté à la somme de 32161 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 14 mois sont :

Sont candidats:

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 14 mois en qualité de membre(s) du conseil syndical :

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3837 tantièmes / 10000 tantièmes** la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 1500 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3837 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1500 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3837 tantièmes / 10000 tantièmes**; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Décision du syndicat des copropriétaires de souscrire un contrat d'assurance COPROTECT. Article 24

Le syndicat des copropriétaires après avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de l'offre du contrat d'assurance COPROTECT, décide de le retenir moyennant la somme de 1 176 €

La prise d'effet de ce contrat sera à la date du 1er jour du prochain trimestre (1er janvier / 1er avril / 1er juillet / 1er octobre) soit le 1 janvier 2020

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance COPROTECT entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que le contrat d'assurance COPROTECT est assuré par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, dans lequel) Fondateur de CITYA IMMOBILIER est actionnaire.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
 Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
 Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
 Soit 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.**

RESOLUTION N°12: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la mise en place de couvertine en toiture suite à des infiltrations . Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises :SUD ETANCHEITE+ ETS VINOIS

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et après avoir délibéré, donne mandat au conseil syndical en collaboration avec le syndic de choisir l'entreprise qui réalisera les travaux pour un budget maximum de 3630 EUROS pour La mise en place de couvertine en toiture suite à des infiltrations

L'assemblée générale précise que le coût des travaux d'un montant total de 3630 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

Ces travaux seront financés par le fond travaux Alur avec une exigibilité au 1/02/2020

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
 Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
 Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
 Soit 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.**

RESOLUTION N°13: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : la mise en place de couvertine en toiture suite à des infiltrations précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 6% HT du montant HT des travaux soit 237 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 12.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
 Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
 Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
 Soit 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.**

RESOLUTION N°14: Suite à la demande de décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : Mise en place d'une porte au local poubelle . Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : . ATM/ ADIR (non reçu ce jour) .

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
 Votes contre : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.
 Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
 Soit 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.**

RESOLUTION N°15: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : Mise en place d'une porte au local poubelle précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 6% HT du montant HT des travaux soit EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 14.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837 tantièmes.
 Votes contre : 19 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.
 Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3837

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
 Soit 3837 tantièmes / 3837 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Point sur les procédures contentieuses.

Point sur les procédures contentieuses.

- Nom du copropriétaire : M
- Débit : 1610 €.
- Mesures prises par le syndic : commandement de payer

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°17: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Demander réglage porte bat B voilé

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
 Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.
 Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16H30 .

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa " .
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

CITYA ARENA

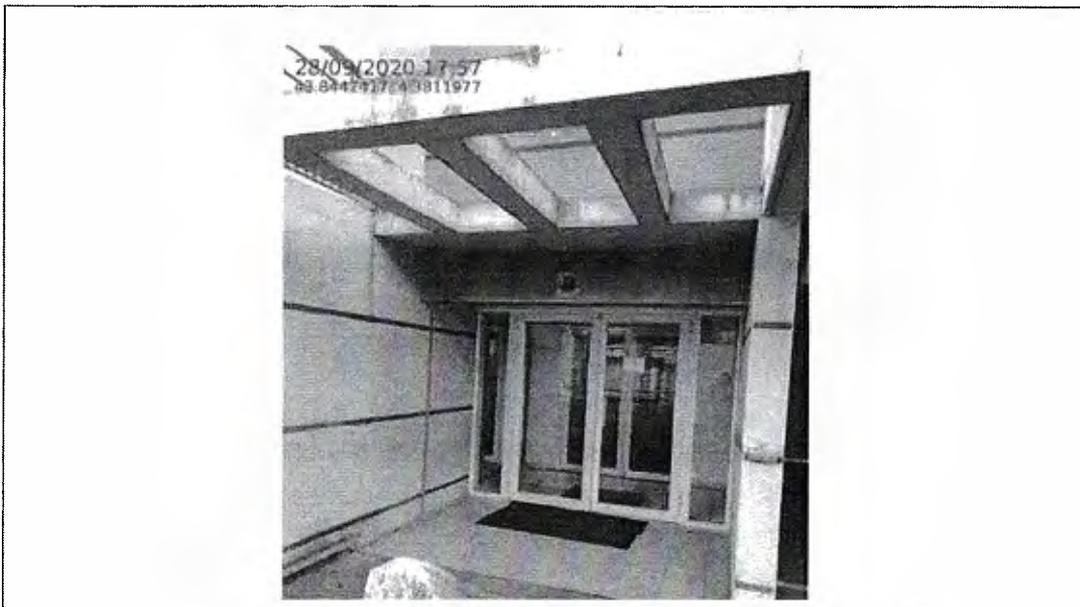
Secrétaire/Secrétaire(e) de séance

CITYA ARENA



**RES. DU PARC
9 RUE DU PARC - 30000 NIMES**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
Du jeudi 17 décembre 2020**





Procès-verbal Assemblée Générale



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Négo

Le jeudi 17 décembre 2020 à 10h00, les copropriétaires de la résidence **RES. DU PARC 9 RUE DU PARC - 30000 NIMES** se sont réunis **VOTE PAR CORRESPONDANCE** en assemblée générale **Générale annuel** sur convocation du syndic CITYA BELVIA MONTPELLIER, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le **10/11/2020**

Le cabinet **CITYA BELVIA MONTPELLIER** est représenté par

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **18 copropriétaires sur 49** sont présents ou valablement représentés et représentent **3670 tantièmes / 10000 tantièmes**.

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

représentant 6330 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit :

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 419 tantièmes / 3670 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3670 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 3251 tantièmes / 3670 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3251 tantièmes / 3251 tantièmes.**

RESOLUTION N°02: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/07/2019 au 30/06/2020 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/07/2019 AU 30/06/2020, nécessaires à la validité de la décision,

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 31657.50 EUROS TTC.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 463 tantièmes / 3670 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3670 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 3207 tantièmes / 3670 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3207 tantièmes / 3207 tantièmes.**

RESOLUTION N°03: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet CITYA BELVIA MONTPELLIER représenté par Mme , titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 3402 2016 000 004 166 délivrée par la CCI de MONTPELLIER. Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 14 mois qui entrera en vigueur le 17/12/2020 conformément à son contrat pour se terminer le 16/02/2022 .

La mission, les honoraires (soit 13900 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne président de séance. pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 231 tantièmes / 10000 tantièmes.
(231),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 3439 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3439 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **3333 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 231 tantièmes / 3439 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3439 tantièmes.

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 3439 tantièmes / 3439 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3439 tantièmes / 3439 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissances des nouvelles dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, qui autorisent depuis le 1er Juin 2020 le syndic à conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic :

- décide de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence sur les désordres en parties communes 24/24h et 7/7j suivant les conditions du contrat joint à la convocation de la présente assemblée générale.

- prend acte que le contrat sera conclu sur la même période que celle du contrat de syndic, pour un montant de 705,60 Euros TTC. Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 231 tantièmes / 3670 tantièmes.

Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 2011 tantièmes / 3670 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 1428 tantièmes / 3670 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 2011 tantièmes / 3439 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/07/2021 au 30/06/2022. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/07/2021 et finissant le 30/06/2022 arrêté à la somme de 33361 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 231 tantièmes / 3670 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3670 tantièmes.

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 3439 tantièmes / 3670 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3439 tantièmes / 3439 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an/3 ans est/sont :

Sont candidats:

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 14 mois en qualité de membre(s) du conseil syndical :

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 231 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 3439 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3439 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **3333. tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 231 tantièmes / 3439 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3439 tantièmes.
Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 3439 tantièmes / 3439 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3439 tantièmes / 3439 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 1500 EUROS TTC.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 421 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 3249 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution rejetée pour défaut de majorité .
Soit 3249 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le coût estimé 3.96 € au lieu de 7.22 €

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuera donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°09: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. Article 24

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 463 tantièmes / 3670 tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 409 tantièmes / 3670 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 2798 tantièmes / 3670 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 2798 tantièmes / 3207 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Participation à l'Assemblée Générale par Visioconférence ou Audioconférence. Article 24

L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les copropriétaires peuvent désormais participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout moyen de communication électronique.

L'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 pris pour application de cet article précise que l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Informée de ces dispositions, l'assemblée générale décide de retenir la solution proposée par la société Q1C1 selon la proposition jointe à la convocation. (coût de 12,00 EUROS TTC par mois et par copropriété soit un total annuel de 144,00 EUROS TTC).

L'ensemble des coûts sera réparti conformément à la clé Charges Communes Générales.

Conformément aux dispositions de l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par ce biais devra en informer le syndic par tout moyen trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

L'application de cette résolution sera bien entendue conditionnée à la disposition d'un réseau internet WIFI ou filaire suffisant dans la salle où se déroulera l'assemblée générale.

Abstentions : 4 copropriétaire(s) représentant 832 tantièmes / 3670 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 596 tantièmes / 3670 tantièmes.

Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 2242 tantièmes / 3670 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 2242 tantièmes / 2838 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place d'un outil informatique par la société Q1C1 pour la tenue des assemblées générales par visioconférence. Article 24

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place d'un outil informatique pour la tenue des assemblées générales par visioconférence par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

Abstentions : 4 copropriétaire(s) représentant 832 tantièmes / 3670 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 596 tantièmes / 3670 tantièmes.

Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 2242 tantièmes / 3670 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 2242 tantièmes / 2838 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26.1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

CITYA BELVIA MONTPELLIER

CITYA BELVIA MONTPELLIER

RECU
Loi Soléil
07 FEV. 2005

BB/MFR/
31624 02

RESIDENCE DU PARC A NIMES

**L'AN DEUX MIL QUATRE,
Le DIX HUIT FÉVRIER**

A LUNEL (34400), 21 Avenue Victor Hugo, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Bernard BLAZY, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Bernard BLAZY - Michel DENJEAN », titulaire d'un Office Notarial sis à LUNEL (Hérault), 21 Avenue Victor Hugo.,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée 4 M, Société Anonyme au capital de 2.286.735 euros, dont le siège est à TOULOUSE (31000), 5 Esplanade C.Caffarelli Bât.B BP 57, identifiée au SIREN sous le numéro 338 434 152 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Ici représentée par Mme ROUX Marie France clerc de notaire à LUNEL

En vertu d'un pouvoir sous seing privé en date à TOULOUSE du 30 mai 2003, demeuré joint et annexé aux présentes après mention de Monsieur Patrice PICCINI Président directeur Général de la SA 4M, nommé à ladite fonction par le conseil d'administration en date du 22 octobre 2001.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un **ENSEMBLE IMMOBILIER** à construire par la société 4M, sur un terrain situé à NIMES (Gard), 9, rue du Parc et 127 Route d'Avignon .

PREAMBULE

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

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

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

4°/ - D'organiser l'administration de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

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

III. - Le plan du présent acte est le suivant :

-**première partie** : désignation et division de l'ensemble immobilier.

-**deuxième partie** : droits et obligations des copropriétaires.

-**troisième partie** : administration de l'ensemble immobilier.

-**quatrième partie** : améliorations - additions - surélévations - assurances - litiges.

- **cinquième partie** : formalités.

PREMIERE PARTIE**DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER****CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE****SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
ET DE CHACUN DES BATIMENTS LE COMPOSANT****DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à UN ENSEMBLE IMMOBILIER sur un terrain situé à NIMES (Gard), 9, rue du Parc et 127 Route d'Avignon

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CY	26	127 route d'Avignon	00ha 08a 25ca
CY	201	Rue du Parc	00ha 09a 65ca
CY	203	9 rue du Parc	00ha 03a 55ca

Total surface : 00ha 21a 45ca

Plus le 1/6ème indivis de la parcelle CY n° 131 d'une contenance de totale de 5a 46ca à usage de passage privé, permettant d'accéder à la route d'Avignon, cour et rond point de servitudes, et sur l'emprise de laquelle la Société 4M renonce à tout usage de voitures, engins motorisés, cycles, motos et de piétons, étant en contre partie dispensée de tous frais d'entretien, de réparation et autres que ladite parcelle.

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ensemble immobilier sis à NIMES (30000) dénommé "RESIDENCE DU PARC" composé de 49 logements collectifs, répartis sur 4 niveaux

Bâtiment A élevé de deux étages sur rez de chaussée réunissant 10 appartements soit 8 appartement T2, 2 appartement T3 et 4 parkings couverts en rez-de-chaussée

- 2 T2 au rez de chaussée
- 3 T2, et 1 T3 au 1er étage
- 3 T2, et 1 T3 au 2ème étage

Bâtiment B élevé de trois étages sur rez de chaussée réunissant deux parkings couverts en rez de chaussée et 15 appartements, soit 8 appartements T2, 4 appartement T2Bis et 3 appartement T3 dont

- 2 T2 et 1 T2B au rez de chaussé
- 2 T2, 1 T2B et 1 T3 au 1er étage
- 2 T2, 1 T2B et 1 T3 au 2ème étage
- 2 T2, 1 T2B et 1 T3 au 3ème étage

Bâtiment C élevé de trois étage sur rez de chaussée réunissant 24 appartements, soit 15 appartements T2 et 9 appartements T2B

- 6 T2 et 1 T2B au rez de chaussée
- 4 T2 et 3 T2B au 1er étage
- 3 T2 et 3 T2B au 2ème étage
- 2 T2 et 2 T2B au 3ème étage

plus 47 parkings souterrains

et 3 places de stationnement réservées aux personnes handicapées

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE

PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention les plans suivants établis par le Cabinet ARCOTEP SARL D architecture à NIMES :

- un plan d'ensemble figurant l'emplacement de chaque bâtiment, celui de la voirie, des stationnements, des espaces verts ;
- un jeu de plans détaillés avec les cotes pour chacun des bâtiments portant descriptif du sous-sol, de chaque niveaux et de chacun des lots le composant.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposé à la Mairie de NIMES, le 5 février 2003.

Ce permis de construire 49 logements a été accordé par Monsieur le Maire de NIMES le 30 avril 2003, sous le numéro PC30189 03 P 0055.

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

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte de QUATRE procès verbaux de constat établis par actes extra-judiciaire de Maître Pascal DEVIENNE, huissier de justice à NIMES, en date du 5 mai, 16 mai, 1^{er} juillet et 9 juillet 2003, attestant l'affichage dudit permis sur le terrain, et en mairie.

PERMIS DE DEMOLIR

Un permis de démolir concernant les constructions existantes a été délivré par Monsieur le Maire de NIMES le 15 mai 2003 sous le numéro PD 30189 02 P 0061.

Une copie certifiée conforme de ce permis de démolir est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Ce permis de démolir a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte TROIS procès verbaux de constat établis par actes extra-judiciaire de Maître Pascal DEVIENNE Huissier de justice à NIMES en date des 16 mai, 1^{er} juillet et 9 juillet 2003.

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Un permis de construire modificatif a été accordé par Monsieur le Maire de NIMES le 30 septembre 2003 sous le numéro PM30189 03 P 0055 M1.

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

Ce permis modificatif a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte de DEUX procès verbaux de constat établis par actes extra-judiciaire de Maître Pascal DEVIENNE, huissier de justice à NIMES, en date du 2 octobre 2003 et 15 décembre 2003, attestant l'affichage dudit permis modificatif sur le terrain, et en mairie.

PIECES ANNEXES

Sont demeurées ci jointes et annexées au présent acte, après visa et mention du notaire soussigné, outre les plans annexés à la demande de permis de construire et aux demandes de permis de démolir susvisés, les pièces suivantes :

- notice descriptive sommaire du projet de construction dudit programme
- attestations d'assurance de garanties de DOMMAGES OUVRAGE et de responsabilité civile DECENNALE du constructeur non réalisateur, souscrites en date du 19 mai 2003, suivant contrat n° 113107301, délivrées par la compagnie Mutuelles du Mans Assurances (MMA) dont le siège social est au MANS en date du 19 mai 2003 (agent général : M. Francis CASTAINGTS 76 avenue de l'Hôtel de Ville 41600 LAMOTTE BEUVRON)
- attestation de garantie d'achèvement de l'article R261.21 du code de la construction et de l'habitation

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain formant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier à construire appartient à la société 4M susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant actes reçus par Maître Gérard BOUAT notaire associé à NIMES le 15 Décembre 2003, savoir :

- la parcelle CY 26 et le 1/6^{ème} indivis de la parcelle CY 131 :

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal hors taxes de CINQUANTE SEPT MILLE NEUF CENTS TRENTE EUROS (57.930,00 €) , payé comptant et quittancé dans l'acte,

Une copie authentique dudit acte de vente est actuellement en cours de publicité foncière au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES

- la parcelle CY 201 (provenant de la division de la parcelle CY 132 de 9 a 74ca) : de M.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de CENT CINQUANTE HUIT MILLE CINQ CENT TRENTE SEPT EUROS (158.537,00 €) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte de vente est actuellement en cours de publicité foncière au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES

- la parcelle CY 203 (provenant de la division de la parcelle CY 133 de 3a 55ca) : de

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de SOIXANTE SEIZE MILLE DEUX CENT VINGT EUROS (76.220,00 €) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte de vente est actuellement en cours de publicité foncière au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de

- en ce qui concerne la parcelle CY 26 : ledit immeuble lui appartient par suite de l'attribution qui lui en a été faite en nue-propiété aux termes d'un acte de partage reçu par Me Yves ALZINA notaire à NIMES le 11 juillet 1974 dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 24 septembre 1974 vol. 87 n° 223. contenant PARTAGE entre :

Des biens dépendant de la communauté
propre à

et des biens appartenant en

laissant pour lui succéder son épouse survivante donataire en vertu d'un acte de donation entre époux et pour seule héritière et réserve de droit, sauf les droits du conjoint survivant, sa fille :
ainsi que le tout résulte d'un acte de notoriété dressé par Me Robert DUGAS Notaire à NIMES le 20 avril 1972. L'attestation immobilière établie par ledit Me DUGAS le 19 janvier 1973 a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Nimes le 23 février 1973 vol. 51 n° 445.

Audit acte de partage l'immeuble susvisé a été attribué à _____ en nue propriété et à _____ en usufruit. Ledit usufruit ainsi que toutes les charges et obligations y relatives sont à ce jour éteintes par suite du décès de l'attributaire survenu à NIMES le 15 août 1992.

- en ce qui concerne la parcelle CY 131 : Cet immeuble a été attribué comme indiqué ci dessus et a fait l'objet d'une reconnaissance de propriété aux termes d'un acte de donation partage et rectificatif du 15 mars 1979 dressé par Me ALZINA Notaire à NIMES dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Nimes le 21 mai 1979 vol. 192 n°3.

Du chef de l

Ledit bien appartient à _____ par suite de l'attribution qui lui en a été faite avec d'autres biens en vertu d'un acte reçu par Me ALZINA Notaire à Nimes le 26 février 1977 suivi d'un acte complémentaire de désignation cadastrale reçu par le même notaire les 13 et 14 mars 1979.

acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me FLAISSIER notaire à NIMES le 19 septembre 1941 ont fait donation de biens propres à l _____ ou dépendant de la communauté _____ à leurs deux enfants :

Susnommés

De divers biens immobiliers, lesquels ont procédé entre eux au partage desdits biens avec notamment attribution à _____ de l'immeuble sus visé

Une copie authentique desdits actes a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Nimes le 21 mai 1979, volume 192 n° 3. Cet acte contient toutes les déclarations d'usage

Cette donation-partage a eu lieu moyennant une réserve d'usufruit au profit des donateurs leur vie durant, et stipulation d'une interdiction d'aliéner, réserve du droit de retour. Toutes ces stipulations et clauses devenue depuis lors sans objet par suite du décès de

ANTERIEUREMENT ledit bien appartenait en propre à _____ pour lui avoir été attribué en toute propriété aux termes d'un acte reçu par Me Robert DUGAS Notaire à NIMES le 10 avril 1953 dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de Nimes le 19 mai 1953 vol.1914 n°4.

Ledit bien appartient à _____ par suite de l'attribution qui lui en a été faite avec d'autres biens en vertu d'un acte reçu par Me ALZINA Notaire à Nimes le 26 février 1977 suivi d'un acte complémentaire de désignation cadastrale reçu par le même notaire les 13 et 14 mars 1979.

Ledit acte de donation partage par _____ ci dessus analyse, de divers biens immobiliers, lesquels ont procédé entre eux au partage desdits biens avec notamment attribution à _____ de l'immeuble sus visé

Une copie authentique desdits actes a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Nimes le 21 mai 1979, volume 192 n° 3. Cet acte contient toutes les déclarations d'usage

Cette donation-partage a eu lieu moyennant une réserve d'usufruit au profit des donateurs leur vie durant, et stipulation d'une interdiction d'aliéner, réserve du droit de retour. Toutes ces stipulations et clauses devenue depuis lors sans objet par suite du décès de l

ANTERIEUREMENT ledit bien dépendant de la communauté pour l'avoir acquis de :

acte reçu par Me ROBERT DUGAS notaire à NIMES le 5 septembre 1946. Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de Nimes le 22 octobre 1946 vol. 3432 n° 51

SERVITUDES

Il résulte des actes de vente au profit de la société AM reçus par Me BOUAT notaire à Nimes le 15 décembre 2003, littéralement ce qui suit :

« Il est ici littéralement retranscrit le RAPPEL DE SERVITUDES contenu dans l'acte de donation partage en date du 26 février 1977 publié le 21 mai 1979 vol. 192 n° 3 :

« Rappel de servitudes

« Dans l'acte de donation partage du dix neuf avril mil neuf cent cinquante trois, ci-dessus analysé en l'origine « de propriété, il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté :

« Convention d'indivision :

« De convention expresse la cour dépendant de l'immeuble sis à NIMES rue d'Avignon n° 127 – article 2^{ème} de « la masse sera à l'usage commun des donataires et restera dans l'indivision.

« Etat des immeubles – servitudes – impôts – assurances :

« 1° les donataires co-partagés prendront les immeubles qui leur son attribués ...

« 2° ils souffriront les servitudes passives

« A ce sujet les donateurs déclarent :

« que le chemin d'entrée jusqu'à l'endroit marqué rond point des servitudes sur le plan qui demeurera ci-annexé «sera à l'usage commun de tous les donataires et son entretien sera à frais communs entre eux

« que le rond point des servitudes et le chemin qui y fait suite est à usage commun des donataires et des « riverains.

« que l'entretien de la cour sui demeure dans l'indivision sera à la charge des donataires par égale part entre eux.

« que la canalisation d'eau existant sur le chemin d'entrée et qui dessert les immeubles situés de part et d'autre « dudit chemin et la villa attribuée à _____ sera à l'usage commun des donataires qui en « assumeront l'entretien et les réparations qui pourraient devenir nécessaires, par égale part entre tous les « donataires ; il en sera de même pour tous agrandissement de ladite conduite d'eau.

« toutefois, toute extension de cette conduite au delà de ses limites actuelles sera à la charge exclusive de celui « qui y fera procéder ;

« la porte faisant actuellement communiquer la villa attribuée à _____ au terrain « où se trouvent les hangar et entrepôt attribués à]

« Après le décès du survivant des donateurs,

_____ levront faire édifier à frais communs un mur séparant le poulailler dont les donateurs se « sont réservés la jouissance et l'immeuble mis au lot de _____ ce mur partant de l'angle nord-« ouest dudit immeuble au droit du mur nord de ladite villa, pour aboutir au mur séparatif de l'immeuble « appartenant à Monsieur _____

« Enfin, _____ s'engage à faire construire, à ses frais exclusifs et dans le délai « d'un an au plus tard à compter de ce jour, une fosse d'aisance à l'usage de l'immeuble à lui attribué se « trouvant à gauche du chemin d'accès.

« CONVENTION D'INDIVISION

« Il est formellement convenu et accepté entre toutes les parties :

« Le chemin d'entrée donnant sur la rue d'Avignon numéro 127, ainsi que la cour resteront indivis entre _____ à l'acte du

10 avril 1953, soit _____ ou leurs

ayants droit et ayants cause,

« et leur entretien, ainsi que l'usage et l'entretien de la canalisation dont il est ci dessus question, seront à frais communs, aux droits de chacun (soit 1/3 pour _____ attributaire). »

CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera divisé en TROIS (03) bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.

Les bâtiments forment un **OUVRAGE UNIQUE**.

Le nombre de bâtiments est de 03, les bâtiments sont identifiés de la manière suivante : A,B,C.

DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT

Lot numéro un (01) :

Dans le bâtiment A, rez de chaussée, Appartement T2 portant le numéro 1 du plan, d'une surface habitable de 45,10 m², comprenant : entrée, séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, kitchenette, salle de bains, WC, plus balcon de 4,76 m².

Avec les cent soixante trois/dix millièmes (163/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quatre-vingt treize/millièmes (93/1000 èmes) des parties communes particulières du bât.A

Lot numéro deux (02) :

Dans le bâtiment A, rez de chaussée, Appartement T2 portant le numéro 2 du plan d'une surface habitable de 45,33 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 4,76 m².

Avec les cent soixante dix/dix millièmes (170/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quatre-vingt onze/millièmes (91/1000 èmes) des parties communes particulières du bât.A

Lot numéro trois (03) :

Dans le bâtiment A, 1er étage, Appartement T3 portant le numéro 3 du plan, d'une surface habitable de 58,08 m², comprenant : séjour + placard, chambre 1+ placard, chambre 2 + placard, dégagement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,56 m².

Avec les deux cent treize/dix millièmes (213/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les cent dix huit/millièmes (118/1000 èmes) des parties communes particulières du bât.A

Lot numéro quatre (04) :

Dans le bâtiment A, 1er étage, Appartement T2 portant le numéro 4 du plan, d'une surface habitable de 45,96 m², comprenant : entrée, séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, kitchenette, salle de bains, WC, plus balcon de 5,56 m².

Avec les cent soixante douze/dix millièmes (172/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quatre-vingt seize/millièmes (96/1000 èmes) des parties communes particulières du bât.A

Lot numéro cinq (05) :

Dans le bâtiment A, 1er étage, Appartement T2 portant le numéro 5 du plan, d'une surface habitable de 45,33 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,56 m².

Avec les cent soixante dix/dix millièmes (170/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quatre-vingt quatorze/millièmes (94/1000 èmes) des parties communes particulières du bât.A

Lot numéro six (06) :

Dans le bâtiment A, 1er étage, Appartement T2 portant le numéro 6 du plan, d'une surface habitable de 46,22 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,56 m² .

Avec les cent soixante treize/dix millièmes (173/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quatre-vingt seize/millièmes (96/1000 èmes) des parties communes particulières du bât.A

Lot numéro sept (07) :

Dans le bâtiment A, 2ème étage, Appartement T3 portant le numéro 7 du plan, d'une surface habitable de 58,08 m², comprenant : séjour + placard, chambre 1 + placard, chambre 2 + placard dégagement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,56 m² .

Avec les deux cent dix sept/dix millièmes (217/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les cent vingt/millièmes (120/1000 èmes) des parties communes particulières du bât.A

Lot numéro huit (08) :

Dans le bâtiment A, 2ème étage, Appartement T2 portant le numéro 8 du plan, d'une surface habitable de 45,96 m², comprenant : entrée, séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, kitchenette, salle de bains, WC, plus balcon de 5,56 m² .

Avec les cent soixante quatorze/dix millièmes (174/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quatre-vingt dix neuf/millièmes (99/1000 èmes) des parties communes particulières du bât.A

Lot numéro neuf (09) :

Dans le bâtiment A, 2ème étage, Appartement T2 portant le numéro 9 du plan, d'une surface habitable de 45,33 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,56 m² .

Avec les cent soixante dix neuf/dix millièmes (179/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quatre-vingt seize/millièmes (96/1000 èmes) des parties communes particulières du bât.A

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment A, 2ème étage, Appartement T2 portant le numéro 10 du plan d'une surface habitable de 46,22 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,56m² .

Avec les cent soixante seize/dix millièmes (176/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quatre-vingt dix sept/millièmes (97/1000 èmes) des parties communes particulières du bât.A

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment B, rez de chaussée, Appartement T2 portant le numéro 11 du plan d'une surface habitable de 46,35 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,21 m² .

Avec les cent soixante quatorze/dix millièmes (174/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les cinquante neuf/millièmes (59/1000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro douze (12) :

Dans le bâtiment B, rez de chaussée, Appartement T2B portant le numéro 12 du plan, d'une surface habitable de 52,65 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, bureau, WC, plus balcon de 5,21 m² .

Avec les cent quatre-vingt quatorze/dix millièmes (194/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les soixante six/millièmes (66/1000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro treize (13) :

Dans le bâtiment B, rez de chaussée, Appartement T2 portant le numéro 13 du plan, d'une surface habitable de 46,06 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,21 m² .

Avec les cent soixante sept/dix millièmes (167/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les cinquante neuf/millièmes (59/1000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment B, 1er étage, Appartement T2 portant le numéro 14 du plan d'une surface habitable de 46,85 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 6,20 m² .

Avec les cent soixante seize/dix millièmes (176/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les soixante deux/millièmes (62/1000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment B, 1er étage, Appartement T2B portant le numéro 15 du plan, d'une surface habitable de 52,65 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 6,20 m² .

Avec les cent quatre-vingt quinze/dix millièmes (195/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les soixante huit/millièmes (68/1000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment B, 1er étage, Appartement T2 portant le numéro 16 du plan d'une surface habitable de 46,91 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 6,20 m² .

Avec les cent soixante seize/dix millièmes (176/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les soixante deux/millièmes (62/1000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro dix sept (17) :

Dans le bâtiment B, 1er étage, Appartement T3 portant le numéro 17 du plan, d'une surface habitable de 58,09 m², comprenant : séjour + placard, chambre 1 + placard, chambre 2 + placard, dégagement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 6,20 m² .

Avec les deux cent quatorze/dix millièmes (214/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les soixante quinze/dix millièmes (75/10000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro dix huit (18) :

Dans le bâtiment B, 2ème étage, Appartement T2 portant le numéro 18 du plan, d'une surface habitable de 46,85 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 6,20 m² .

Avec les cent soixante dix neuf/dix millièmes (179/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les soixante trois/millièmes (63/1000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro dix neuf (19) :

Dans le bâtiment B, 2ème étage, Appartement T2B portant le numéro 19 du plan, d'une surface habitable de 52,65 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, bureau, WC, plus balcon de 6,20 m² .

Avec les cent quatre-vingt dix neuf/dix millièmes (199/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les soixante dix/millièmes (70/1000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment B, 2ème étage, Appartement T2 portant le numéro 20 du plan, d'une surface habitable de 46,91 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 6,20 m² .

Avec les cent soixante dix neuf/dix millièmes (179/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les soixante trois/millièmes (63/1000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le bâtiment B, 2ème étage, Appartement T3 portant le numéro 21 du plan, d'une surface habitable de 58,09 m², comprenant : séjour + placard, chambre 1 + placard, chambre 2 + placard, dégagement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 6,20 m² .

Avec les deux cent dix huit/dix millièmes (218/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les soixante dix sept/millièmes (77/1000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro vingt deux (22) :

Dans le bâtiment B, 3ème étage, Appartement T2 portant le numéro 22 du plan, d'une surface habitable de 46,85 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 6,20 m² .

Avec les cent quatre-vingt un/dix millièmes (181/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les soixante quatre/millièmes (64/1000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro vingt trois (23) :

Dans le bâtiment B, 3ème étage, Appartement T2B portant le numéro 23 du plan, d'une surface habitable de 52,65 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, bureau, WC, plus balcon de 5,80 m² .

Avec les deux cent sept/dix millièmes (207/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les soixante et onze/millièmes (71/1000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro vingt quatre (24) :

Dans le bâtiment B, 3ème étage, Appartement T2 portant le numéro 24 duplan, d'une surface habitable de 49,91 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 6,20 m² .

Avec les cent quatre-vingt sept/dix millièmes (187/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les soixante quatre/millièmes (64/1000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro vingt cinq (25) :

Dans le bâtiment B, 3ème étage, Appartement T3 portant le numéro 25 du plan, d'une surface habitable de 58,09 m², comprenant : séjour + placard, chambre 1 + placard, chambre 2 + placard, dégagement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 6,20 m² .

Avec les deux cent dix neuf/dix millièmes (219/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les soixante dix sept/millièmes (77/1000 èmes) des parties communes particulières du bât. B

Lot numéro vingt six (26) :

Dans le bâtiment C, rez de chaussée, Appartement T2B portant le numéro 26 du plan, d'une surface habitable de 53,97 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, bureau, WC, plus balcon de 7,75 m² .

Avec les cent quatre-vingt seize/dix millièmes (196/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante quatre/millièmes (44/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro vingt sept (27) :

Dans le bâtiment C, rez de chaussée, Appartement T2 portant le lot 27 du plan, d'une surface habitable de 48,44 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 6,62 m² .

Avec les cent soixante dix sept/dix millièmes (177/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante/millièmes (40/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro vingt huit (28) :

Dans le bâtiment C, rez de chaussée, Appartement T2 portant le numéro 28 du plan, d'une surface habitable de 45,10 m², comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,76 m² .

Avec les cent soixante dix/dix millièmes (170/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les trente sept/millièmes (37/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro vingt neuf (29) :

Dans le bâtiment C, rez de chaussée, Appartement T2 portant le numéro 29 du plan, d'une surface habitable de 45,04 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,70 m2 .

Avec les cent soixante dix/dix millièmes (170/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les trente sept/millièmes (37/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro trente (30) :

Dans le bâtiment C, rez de chaussée, Appartement T2 portant le numéro 30 du plan, d'une surface habitable de 47,02 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,70 m2 .

Avec les cent soixante seize/dix millièmes (176/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les trente huit/millièmes (38/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro trente et un (31) :

Dans le bâtiment C, rez de chaussée, Appartement T2 portant le numéro 31 du plan, d'une surface habitable de 45,11 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,70 m2 .

Avec les cent soixante quatre/dix millièmes (164/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les trente sept/millièmes (37/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro trente deux (32) :

Dans le bâtiment C, rez de chaussée, Appartement T2 portant le numéro 32 du plan, d'une surface habitable de 44,30 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,90 m2 .

Avec les cent soixante et un/dix millièmes (161/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro trente trois (33) :

Dans le bâtiment C, 1er étage, Appartement T2B portant le numéro 33 du plan, d'une surface habitable de 53,97 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, bureau, WC, plus balcon de 7,75 m2 .

Avec les deux cent deux/dix millièmes (202/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante six/millièmes (46/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro trente quatre (34) :

Dans le bâtiment C, 1er étage, Appartement T2 portant le numéro 34 du plan, d'une surface habitable de 48,44 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 6,62 m2 .

Avec les cent quatre-vingt deux/dix millièmes (182/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante et un/millièmes (41/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro trente cinq (35) :

Dans le bâtiment C, 1er étage, Appartement T2 portant le numéro 35 du plan, d'une surface habitable de 45,10 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,76 m2 .

Avec les cent soixante neuf/dix millièmes (169/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les trente huit/millièmes (38/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro trente six (36) :

Dans le bâtiment C, 1er étage, Appartement T2 portant le numéro 36 du plan, d'une surface habitable de 45,04 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,70 m2 .

Avec les cent soixante neuf/dix millièmes (169/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les trente huit/millièmes (38/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro trente sept (37) :

Dans le bâtiment C, 1er étage, Appartement T2 portant le numéro 37 du plan, d'une surface habitable de 47,02 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,70 m2 .

Avec les cent soixante seize/dix millièmes (176/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante/millièmes (40/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro trente huit (38) :

Dans le bâtiment C, 1er étage, appartement T2B portant le numéro 38 du plan, d'une surface habitable de 55,02 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, bureau, WC, plus balcon de 6,30 m2 .

Avec les deux cent trois/dix millièmes (203/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante six/millièmes (46/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro trente neuf (39) :

Dans le bâtiment C, 1er étage, Appartement T2B portant le numéro 39 du plan, d'une surface habitable de 50,44 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, bureau, WC, plus balcon de 6,30 m2 .

Avec les cent quatre-vingt huit/dix millièmes (188/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante trois/millièmes (43/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro quarante (40) :

Dans le bâtiment C, 2ème étage, Appartement T2B portant le numéro 40 du plan, d'une surface habitable de 53,97 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, bureau, WC, plus balcon de 7,75 m2 .

Avec les deux cent six/dix millièmes (206/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante sept/millièmes (47/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro quarante et un (41) :

Dans le bâtiment C, 2ème étage, Appartement T2 portant le numéro 41 du plan, d'une surface habitable de 48,44 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 6,62 .

Avec les cent quatre-vingt six/dix millièmes (186/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante deux/millièmes (42/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro quarante deux (42) :

Dans le bâtiment C, 2ème étage, Appartement T2 portant le numéro 42 du plan, d'une surface habitable de 44,38 comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,76 .

Avec les cent soixante dix/dix millièmes (170/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les trente huit/millièmes (38/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro quarante trois (43) :

Dans le bâtiment C, 2ème étage, Appartement T2 portant le numéro 43 du plan, d'une surface habitable de 53,48 comprenant : séjour, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,70 .

Avec les deux cent deux/dix millièmes (202/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante six/millièmes (46/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro quarante quatre (44) :

Dans le bâtiment C, 2ème étage, Appartement T2B portant le numéro 44 du plan, d'une surface habitable de 55,02 comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, bureau, WC, plus balcon de 6,30 m2.

Avec les deux cent treize/dix millièmes (213/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante huit/millièmes (48/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro quarante cinq (45) :

Dans le bâtiment C, 2ème étage, Appartement T2B portant le numéro 45 du plan, d'une surface habitable de 50,44 comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, bureau, WC, plus balcon de 6,30 .

Avec les cent quatre-vingt dix sept/dix millièmes (197/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante trois/millièmes (43/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro quarante six (46) :

Dans le bâtiment C, 3ème étage, Appartement T2 portant le numéro 46 du plan, d'une surface habitable de 43,95 comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,76 m2.

Avec les cent soixante dix/dix millièmes (170/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les trente huit/millièmes (38/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro quarante sept (47) :

Dans le bâtiment C, 3ème étage, Appartement T2 portant le numéro 47 du plan, d'une surface habitable de 53,48 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, WC, plus balcon de 5,70 m2 .

Avec les deux cent quatre/dix millièmes (204/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante six/millièmes (46/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro quarante huit (48) :

Dans le bâtiment C, 3ème étage, Appartement T2B portant le numéro 48 du plan, d'une surface habitable de 55,02 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, bureau, WC, plus balcon de 6,30 m2 .

Avec les deux cent neuf/dix millièmes (209/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante sept/millièmes (47/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro quarante neuf (49) :

Dans le bâtiment C, 3ème étage, Appartement T2B portant le numéro 49 du plan, d'une surface habitable de 50,44 m2, comprenant : séjour + placard, chambre + placard, dégagement, rangement, cuisine, salle de bains, bureau, WC, plus balcon de 6,30 m2 .

Avec les cent quatre-vingt dix huit/dix millièmes (198/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les quarante quatre/millièmes (44/1000 èmes) des parties communes particulières du Bât. C

Lot numéro cinquante (50) :

Dans le bâtiment B, rez de chaussée, parking couvert portant le numéro 1 du plan .

Avec les douze/dix millièmes (12/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Dans le bâtiment B, rez de chaussée, parking couvert portant le numéro 2 du plan.

Avec les douze/dix millièmes (12/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante deux (52) :

en rez-de-chaussée du bâtiment A , parking couvert portant le numéro 3 du plan .
Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante trois (53) :

en rez-de-chaussée du bâtiment A, parking couvert portant le numéro 4 du plan.
Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante quatre (54) :

en rez-de-chaussée du bâtiment A, parking couvert portant le numéro 5 du plan.
Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante cinq (55) :

en rez-de-chaussée du bâtiment A, parking couvert portant le numéro 6 du plan.
Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante six (56) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 07 du plan.
Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante sept (57) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 08 du plan.
Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante huit (58) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 09 du plan.
Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante neuf (59) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 10 du plan.
Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante (60) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 11 du plan.
Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et un (61) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 12 du plan.
Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante deux (62) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 13 du plan.
Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante trois (63) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 14 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante quatre (64) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 15 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante cinq (65) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 16 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante six (66) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 17 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante sept (67) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 18 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante huit (68) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 19 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante neuf (69) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 20 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante dix (70) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 21 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et onze (71) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 22 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante douze (72) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 23 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante treize (73) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 24 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante quatorze (74) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 25 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante quinze (75) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 26 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante seize (76) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 27 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante dix sept (77) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 28 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante dix huit (78) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 29 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante dix neuf (79) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 30 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt (80) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 31 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt un (81) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 32 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt deux (82) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 33 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt trois (83) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 34 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt quatre (84) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 35 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt cinq (85) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 36 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt six (86) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 37 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt sept (87) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 38 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt huit (88) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 39 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt neuf (89) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 40 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales..

Lot numéro quatre-vingt dix (90) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 41 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt onze (91) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 42 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt douze (92) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 43 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt treize (93) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 44 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt quatorze (94) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 45 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt quinze (95) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 46 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt seize (96) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 47 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro quatre-vingt dix sept (97) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 48 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt dix huit (98) :

dans le garage souterrain, parking couvert portant le numéro 49 du plan.

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

CONDITIONS PARTICULIERES A CERTAINS LOTS
RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° lots	Bât.	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux en 10.000èmes	Tantièmes Particuliers ou charges en 1.000èmes		
					Bât.A	Bât.B	Bât.C
01	A	R-de-Ch	Appartement T2	163	93		
02	A	R-de-Ch	Appartement T2	170	91		
03	A	1er étage	Appartement T3	213	118		
04	A	1er étage	Appartement T2	172	96		
05	A	1er étage	Appartement T2	170	94		
06	A	1er étage	Appartement T2	173	96		
07	A	2ème étage	Appartement T3	217	120		
08	A	2ème étage	Appartement T2	174	99		
09	A	2ème étage	Appartement T2	179	96		
10	A	2ème étage	Appartement T2	176	97		
11	B	R-de-Ch	Appartement T2	174		59	
12	B	R-deCh	Appartement T2B	194		66	
13	B	R-de-Ch	Appartement T2	167		59	
14	B	1er étage	Appartement T2	176		62	
15	B	1er étage	Appartement T2B	195		68	
16	B	1er étage	Appartement T2	176		62	
17	B	1er étage	Appartement T3	214		75	
18	B	2ème étage	Appartement T2	179		63	
19	B	2ème étage	Appartement T2B	199		70	
20	B	2ème étage	Appartement T2	179		63	
21	B	2ème étage	Appartement T3	218		77	
22	B	3ème étage	Appartement T2	181		64	
23	B	3ème étage	Appartement T2B	207		71	
24	B	3ème étage	Appartement T2	187		64	
25	B	3ème étage	Appartement T3	219		77	
26	C	R-de-Ch	Appartement T2B	196			44
27	C	R-de-Ch	Appartement T2	177			40
28	C	R-de-Ch	Appartement T2	170			37
29	C	R-de-Ch	Appartement T2	170			37
30	C	R-de-Ch	Appartement T2	176			38
31	C	R-de-Ch	Appartement T2	164			37
32	C	R-de-Ch	Appartement T2	161			36
33	C	1er étage	Appartement T2B	202			46
34	C	1er étage	Appartement T2	182			41
35	C	1er étage	Appartement T2	169			38
36	C	1er étage	Appartement T2	169			38
37	C	1er étage	Appartement T2	176			40
38	C	1er étage	appartement T2B	203			46
39	C	1er étage	Appartement T2B	188			43
40	C	2ème étage	Appartement T2B	206			47
41	C	2ème étage	Appartement T2	186			42
42	C	2ème étage	Appartement T2	170			38
43	C	2ème étage	Appartement T2	202			46

44	C	2ème étage	Appartement T2B	213			48
45	C	2ème étage	Appartement T2B	197			43
46	C	3ème étage	Appartement T2	170			38
47	C	3ème étage	Appartement T2	204			46
48	C	3ème étage	Appartement T2B	209			47
49	C	3ème étage	Appartement T2B	198			44
50	B	R-de-Ch	parking couvert	12			
51	B	R-de-Ch	parking couvert	12			
52	A	souterrain	parking couvert	18			
53	A	souterrain	parking couvert	18			
54	A	souterrain	parking couvert	18			
55	A	souterrain	parking couvert	18			
56		souterrain	parking couvert	18			
57		souterrain	parking couvert	18			
58		souterrain	parking couvert	18			
59		souterrain	parking couvert	18			
60		souterrain	parking couvert	18			
61		souterrain	parking couvert	18			
62		souterrain	parking couvert	18			
63		souterrain	parking couvert	18			
64		souterrain	parking couvert	18			
65		souterrain	parking couvert	18			
66		souterrain	parking couvert	18			
67		souterrain	parking couvert	18			
68		souterrain	parking couvert	18			
69		souterrain	parking couvert	18			
70		souterrain	parking couvert	18			
71		souterrain	parking couvert	18			
72		souterrain	parking couvert	18			
73		souterrain	parking couvert	18			
74		souterrain	parking couvert	18			
75		souterrain	parking couvert	18			
76		souterrain	parking couvert	18			
77		souterrain	parking couvert	18			
78		souterrain	parking couvert	18			
79		souterrain	parking couvert	18			
80		souterrain	parking couvert	18			
81		souterrain	parking couvert	18			
82		souterrain	parking couvert	18			
83		souterrain	parking couvert	18			
84		souterrain	parking couvert	18			
85		souterrain	parking couvert	18			
86		souterrain	parking couvert	18			
87		souterrain	parking couvert	18			
88		souterrain	parking couvert	18			
89		souterrain	parking couvert	18			
90		souterrain	parking couvert	18			
91		souterrain	parking couvert	18			
92		souterrain	parking couvert	18			
93		souterrain	parking couvert	18			
94		souterrain	parking couvert	18			
95		souterrain	parking couvert	18			
96		souterrain	parking couvert	18			
97		souterrain	parking couvert	18			
98		souterrain	parking couvert	18			
				10.000	1.000	1.000	1.000

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

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

Aux termes des dispositions de la loi du 13 décembre 2000, tout règlement de copropriété publié à compter du 31 Décembre 2002 devra indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Mode de calcul communiqué par M. Pierre BILLETTE Cabinet CPI CONSULTANT 8 avenue Bellevue 31500 TOULOUSE :

Les parkings n'ont pas été inclus dans cette répartition des charges. Si l'on crée des charges spéciales au garage du rez-de-chaussée elles pourront être réparties en par égales entre les 47 parkings situés à l'intérieur soit 1/47^{ème} par parking.

Conformément à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Pour obtenir ces valeurs, on a calculé une surface pondérée prenant en compte :

Surface habitable :	coefficient 1
Superficie des annexes (terrasses ou balcons)	coefficient 0,33
Situation :	
Rez de chaussée	coefficient 0,97
Etage 1	coefficient 1
Etage 2	coefficient 1,02
Etage 3	coefficient 1,03

Une valorisation fictive des lots est calculée sur la base de 1800 €/m² pondéré pour les superficies inférieures à 45 m², avec un abattement progressif inversement proportionnel à la superficie habitable allant jusqu'à 1.780 €/m² pour les surfaces supérieures à 55 m².

Les parkings couverts sont évalués forfaitairement à 9.000 € et les parkings sur cour à 6.000 € étant précisé qu'il s'agit de valeurs fictives, relatives, et non de valeurs vénales.

Parties communes générales

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

- La totalité du sol bâti et non bâti de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**,
- Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**,
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées,
- le local à vélo

- le local à ordures ménagères

Dans la mesure où les bâtiments forment un ouvrage unique :

- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires.
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.
- Les jardins ou espaces autres que privatifs avec leurs plantations et leur équipement, lorsqu'il en existe,
- Les emplacements de parkings avec leur voirie et dégagements, lorsqu'il en existe,

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des parkings.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,
- Le hall et la cage d'escalier, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant,
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution,
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.
- Les locaux de compteurs
- Le cas échéant, les locaux bicyclette ou poussette

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, y compris ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif,
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe,
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets,
- Les installations des cuisines,
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

SECTION I - GENERALITES

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

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit déchargée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité aux syndicats à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixées par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat secondaire du bâtiment ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera, des parties du bâtiment et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 et suivantes

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par la suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les paragraphes e), g), h), et i) de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30 de la loi du 10 Juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

Les bâtiments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER sont destinés à titre principal à l'habitation.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination desdits bâtiments.

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

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement pouvant exister sont destinés aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. - Les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires des bâtiments statuant aux conditions ci-après fixées.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Les portes d'entrée des appartements de chacun des bâtiments ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4°/ - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portés seront déterminés par le syndic et soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment concerné statuant dans les conditions particulières de majorité prévues à cet effet.

En outre, l'apposition des panonceaux des officiers publics ou ministériels est autorisée selon les usages.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

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

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

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

6°/ - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, tout produit ou matières volatiles ou inflammables sont strictement prohibé

Sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

IV. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7°/ - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

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

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

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination des bâtiments.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou encore sur les voies de circulation.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans un bâtiment, même après décès, ou par autorisation de justice.

8°/ - BALCONS - TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires ainsi que tous dédommagements destinés à réparer le trouble de jouissance occasionné.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

9°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée ou shunts,

B/ - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne peuvent être apportés par un copropriétaire ou son locataire aux balcons, loggias, terrasses, et aux éléments établissant les limites des jardins privatifs, qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'ensemble immobilier.

La pose notamment de canisses et autres pare vues est strictement prohibée car étant de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble immobilier.

L'ACQUEREUR s'interdit de réaliser ou faire réaliser une fois entré en possession, des travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire et constituant un obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

2°/ - ENCOMBREMENT

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

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux risques et périls du contrevenant. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de P'ENSEMBLE IMMOBILIER devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de P'ENSEMBLE IMMOBILIER sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de P'ENSEMBLE IMMOBILIER, ne pourront être effectuées qu'après avoir obtenu l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi ou celle de l'article 25-1. A défaut de cette autorisation, le syndic en fera effectuer la dépose .

Toute pose de paraboles est absolument interdite..

La société de gestion qui détient plus de la moitié des logements de l'ensemble immobilier en gestion locative, est autorisée à mettre en place et maintenir pour une durée indéterminée, un panneau annonçant la location de lots. Ce panneau n'excèdera pas 4 mètres sur 3 mètres et sera entretenu et posé aux frais de ladite société de gestion.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Les postes de vide-ordures, s'il en existe, devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

En fonction de l'organisation du service de chacun des bâtiments, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par le syndic.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever leur bâtiment et **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2°/ - Les copropriétaires et occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

4°/ - Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit, au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

CHAPITRE II - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I -

A. CHARGES GENERALES

REPARTITION

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

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

SECTION II -

B - CHARGES SPECIALES A CHACUN DES BATIMENTS AFFERENTES AUX ESCALIERS ET COULOIRS,

DEFINITION

Elles comprennent :

I - Pour les escaliers :

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d'escaliers et leurs paliers.

Les dépenses d'entretien et de réfection des marches d'escaliers.

II - Pour les couloirs :

Les dépenses d'entretien et de réfection des plafonds, sols et murs..

C - CHARGES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET/OU GARAGES DE CHACUN DES BATIMENTS

DEFINITION

Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement de chacun des bâtiments comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies de desserte de ces lots, rampes d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci et pour autant qu'il existe des compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant.

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - 1°/ - Les copropriétaires verseront au syndic :

a) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale,

b) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 Mars 1967.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 11 dudit décret.

2°/ - Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la Loi du 10 Juillet 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants comme la réparation de la toiture ou la réparation d'un élément d'équipement.

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il en existe ou dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

II. - 1°/ - Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

**CHAPITRE III -OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE -
INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS**

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

2°/ -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de respecter la destination de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, la mutation séparée des caves ou locaux accessoires est interdite par le présent règlement.

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, les lots à usage de caves ou locaux accessoires ne pourront être cédés qu'avec le local au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires.

3°/ -MUTATION ENTRE VIFS

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965, modifié par la loi SRU n° 2000.1208 du 13 décembre 2000.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret 67.223 du 17 mars 1967, modifié par la loi SRU n° 2000.1208 du 13 décembre 2000.

4°/ -MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à L'ENSEMBLE IMMOBILIER, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic. Les indivisaires ne seront pas solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis des syndicats du paiement des charges afférentes audit lot.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-proprétaire ne peut être tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-proprétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ - Au syndic de L'ENSEMBLE IMMOBILIER alors en fonction,

2°/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction du ou des bâtiments.

SECTION V - LOCATION

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

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

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

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

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1^o/ - La collectivité des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires de chacun des bâtiments sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

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

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965 créée par la loi du 13 Décembre 2000, les dispositions des articles 14-1 et 14-2 entrant en vigueur le 1^{er} Janvier 2002 et l'article 14-3 entrant en vigueur le 1^{er} Janvier 2004.

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

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi créée par la loi du 13 Décembre 2000. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé sous le contrôle d'un conseil syndical.

Il a son siège dans le premier bâtiment **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2^o/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant un des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiennent à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

Pour la gestion des frais et charges afférents à chacun des bâtiments, il peut être convenu de créer pour chacun d'entre eux ou même un seul d'entre eux un syndicat secondaire.

La décision de constituer un syndicat secondaire doit être prise par les copropriétaires dont les lots composent le ou les bâtiments concernés.

Il appartient néanmoins à l'assemblée du syndicat principal d'apprécier l'opportunité de procéder à une modification du règlement de copropriété de l'ENSEMBLE IMMOBILIER en vue de tenir compte de la création d'un syndicat ou de syndicats secondaires.

Le syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment pour lequel il est constitué. Il ne peut toutefois pas empiéter sur les pouvoirs du syndicat principal sur les parties communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. La création d'un syndicat secondaire amène automatiquement une spécialisation des charges communes afférant au seul bâtiment pour lequel il a été créé.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile.

Tous les membres du syndicat secondaire font nécessairement partie de l'assemblée générale du syndicat principal.

Chaque syndicat secondaire doit tenir une assemblée générale distincte de celle du syndicat principal.

Seul le représentant légal du syndicat secondaire peut agir en justice en son nom aux fins d'assurer la défense des intérêts relevant du bâtiment seul.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties du bâtiment et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation aux dites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose, en application des dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale dans les six mois suivant la livraison des parties communes de l'immeuble.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an, dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical du syndicat principal ou secondaire, soit par un ou plusieurs copropriétaire représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires s'il s'agit du conseil syndical principal soit au moins le quart des voix des copropriétaires d'un bâtiment s'il s'agit du conseil syndical secondaire, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être remises aux copropriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

La réunion des copropriétaires pourra être tenue dans la commune soit de la situation de l'immeuble soit du domicile du syndic ou dans l'un de ses établissements secondaires.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 2 de la loi du 31 Décembre 1985.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 Mars 1967.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 6 de la Loi du 31 Décembre 1985 sus-énoncée. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

Le syndic aura l'obligation d'afficher dans les parties communes un procès verbal abrégé des décisions d'assemblées concernant l'entretien de l'immeuble et les travaux.

4° - DECISIONS

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

A - Décisions Ordinaires

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

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

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

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

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

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur d'un bâtiment et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement compte tenu que les décisions affectant l'aspect extérieur d'un bâtiment et donc de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ressortent du syndicat principal et non d'un syndicat secondaire.

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

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, sauf à tenir compte que ces décisions ressortent du syndicat principal et non d'un syndicat secondaire.

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

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

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

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

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

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

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

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

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

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

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965 créé par la loi du 13 Décembre 2000, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, sera appelée à statuer dans les conditions prévues à l'article 24.

C - Décisions Extraordinaires

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

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), et j) du paragraphe B ci-dessus.

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

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

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

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

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

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule mains de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination du bâtiment.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou au modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires du bâtiment même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE II - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

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

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

Il procédera pour le compte du syndicat principal et pour le compte de chacun des syndicats secondaires à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

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

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, section II/B, ci-dessus, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

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

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, l'agence LOGISOLEIL située à MONTPELLIER (34000) – Le Millénium 501 rue Denis Papin, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le mandat du syndic est d'une durée maximale de 3 années.

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

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

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

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

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

1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX

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

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

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

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'Assemblée Générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 Mars 1967.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

IV. - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

I. - Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

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

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

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'Assemblée Générale un état des comptes du syndicat principal et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

Toutefois, en application des dispositions de l'article 77 de la loi du 13 Décembre 2000, le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1. Etant observé que les dispositions de cet article 77 remplaçant l'alinéa sixième de l'article 25 sus-visé s'appliquent immédiatement aux mandats des syndics postérieurs à la date de promulgation de la loi du 13 Décembre 2000, soit le 14 Décembre 2000, et ne s'appliqueront qu'au 31 Décembre 2002 pour les mandats en cours à la date de la promulgation de la loi.

Il détiendra les archives du syndicat.

Il remplira les mêmes obligations auprès de chacun des syndicats secondaires.

Il devra également établir le carnet d'entretien de chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 tel que modifié par l'article 1er de la loi du 31 Décembre 1985, ainsi qu'aux dispositions de la loi du 13 Décembre 2000.

Les dispositions de l'article 38 du décret du 17 Mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

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

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

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

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il bénéficie des nouvelles dispositions de la loi du 13 Décembre 2000 à ce sujet, notamment dans les nouveaux articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

Les frais nécessaires exposés par le syndicat à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

CHAPITRE III - CONSEIL SYNDICAL

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

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

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

Dans la mesure où il est constitué, un syndicat secondaire peut se doter d'un conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont au nombre de TROIS. Ils sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont nommés par l'Assemblée Générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée se prononce sur la liste des candidats qui se font connaître.

Au cas où plus de 3 candidats auraient obtenu la majorité requise pour être élus, seront désignés comme membres titulaires ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

En cas d'égalité de voix, le candidat le moins âgé est désigné, sauf accord des candidats concernés pour qu'il en soit autrement.

Les autres candidats élus auront le statut de membres suppléants, à moins qu'ils ne le refusent.

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée de trois ans maximum. Ils sont rééligibles.

Ils sont révocables à tout moment par décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité absolue.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, ils siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus de 2 sièges deviennent vacants pour quelque cause que ce soit.

Le conseil syndical à la majorité de ses membres, élira un président pour la durée qu'il fixera. A défaut, le président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le conseil se réunira au moins une fois par an, à la demande du président. Il pourra se réunir, en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic.

Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée ; copie en sera adressée au syndic dans les mêmes formes. Le syndic pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité des votants, à condition qu'il y ait au moins trois membres.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet et signés par le président du conseil syndical.

Le président du conseil syndical délivrera au syndic copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

En cas de besoin, les copropriétaires pourront en prendre connaissance, soit auprès du président du conseil syndical, soit auprès du syndic.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration. Ils sont payés par le syndic dans les conditions fixées par l'Assemblée Générale par décision prise à la majorité simple.

QUATRIEME PARTIE **AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS** **ASSURANCES - LITIGES**

CHAPITRE I - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS -

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation devront être effectués dans les conditions prévues par la loi du 10 juillet 1965 articles 30 à 37.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave même s'il est temporaire, soit de dégradations ont droit à une indemnité conformément à l'article 9 de la loi du 10 Juillet 1965,

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, la reconstruction devra être décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus par les articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

La reconstruction peut entraîner une addition ou une amélioration qui rendrait applicables les dispositions du chapitre précédent.

CHAPITRE II - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

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

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

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

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

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

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

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

Si un ou plusieurs syndicats secondaires sont créés, ils devront chacun s'assurer pour les mêmes risques relativement à leur bâtiment.

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

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

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisante les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance.

CHAPITRE III - INEXÉCUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - LITIGES

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

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

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

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

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

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

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

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au 1er Bureau des Hypothèques de NIMES, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

DONT ACTE sur quarante-six pages.

Comprenant :

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

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

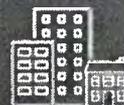
Suivent les signatures de Mme ROUX et de Maître BLAZY ce dernier notaire.



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AB3-490-273

(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 21/01/2021



9 r du parc
30000 Nîmes

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		LE PARC	
Adresse de référence de la copropriété		9 r du parc 30000 Nîmes	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	25/10/2017	Numéro d'immatriculation	AB3-490-273
Date du règlement de copropriété	18/02/2004	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	CITYA BELVIA MONTPELLIER de numéro SIRET 81250052800029
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	LE MILLENIUM ZAC BLAISE PASCAL 501 RUE DENIS PAPIN 34000 MONTPELLIER
Numéro de téléphone	0499130532

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	98
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	49
Nombre de bâtiments	3
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	<i>De 2001 à 2010</i> <i>2005</i>

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	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/07/2019
Date de fin de l'exercice clos	30/06/2020
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	17/12/2020
Charges pour opérations courantes	29 775 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	3 250 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	1 311 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	2 885 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	3
Montant du fonds de travaux	15 142 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 21/01/2021,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**

501 RUE DENIS PAPIN BATA LE MILLENIUM
34000 MONTPELLIER
Téléphone : 04 99 13 05 13 Fax :

PRE ETAT DATE

Nos ref.: 0088-0009 RES. DU PARC (0088) HOUAIRI NEJEMA

Vos ref.:

:

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 18/06/2021 ,nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le pré-état daté préalable au compromis pour une vente prévue le 02/07/2021 ,concernant :

Copropriétaire cédant

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AB3490273 Le 01/01/2018

RES. DU PARC
9 RUE DU PARC
30000 NIMES

Lots Appartement T2(0031), Parking(0080),

Totalisant ensemble : 182/10000 tantièmes généraux.

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

Le Syndic.
Représenté par I

IMMEUBLE SIS A:	COPROPRIETAIRE CEDANT	No DES LOTS	TYPE DE MUTATION
RES. DU PARC 9 RUE DU PARC 30000 NIMES		31,80,	A TITRE ONEREUX (1) ou A TITRE GRATUIT (1)

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

- I -

PARTIE FINANCIERE

- II -

**RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L AVANT CONTRAT EN
COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D OUVRIRE
LE DELAI DE RETRACTATION (LOI ALUR)**

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

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE SIGNATURE
Date de la demande :	CITYA ARENA MONTPELLIER 501 RUE DENIS PAPIN BATA LE MILLENIUM 34000 MONTPELLIER Tel: 04 99 13 05 13 Representant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1)	Date : 22/06/2021 Cachet et Signature : CITYA ARENA Siège social : 501 rue Denis Papin 34000 Montpellier RCS Montpellier 12500528 - APE 6831Z SARL au capital de 23 003,00 € Carte Professionnelle NICPL 3102 2016 000 004 1F6 GF : GALIAN 89 rue de la Bouillie - 34008 Pat : RCP MMAIARD 14 Bd Mare et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Membre ORIAS N° 1706370 N° TVA FR4281250028
Ref:	Ref: 0088-0009 RES. DU PARC (0088) HOUAI	
Dossier n° :	Dossier n° :	
Clerc :	Contact syndic :	

(1) Rayer la mention inutile

- I - PARTIE FINANCIERE
A - PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH)

1ère PARTIE

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

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles	
- 1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	710.81
- 1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	36.83
2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c)	2043.94
3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente	
- mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d)	0.00
4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)	
- 4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0.00
- 4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0.00
- 4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00
5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente	
- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) ,autres causes telles que condamnations	0.00
6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	324.00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0.00
--	------

TOTAL (A + B)	3115.58
-----------------------	---------

2ème PARTIESOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATIONAU TITRE:A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	69.16
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	91.00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0.00

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

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0.00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	0.00
--	------

TOTAL (A + B + C)	160.16
---------------------------	--------

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

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

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4.1, 4.2, et 4.3) et à la seconde partie (sous A.1, A.2, A.3) soit globalement la somme de	160.16
--	--------

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

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

AU SYNDICAT AU TITRE :

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

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	69.16
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	91.00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux)	0.00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b

01/10/2021 2ie Ech ADF	146.52
01/01/2022 3ie Ech ADF	146.52
01/04/2022 4ie Ech ADF	146.52

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c
(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en
deuxième partie devra être impérativement complété)

01/10/2021 2ie Ech ADF	7.59
01/01/2022 3ie Ech ADF	7.59
01/04/2022 4ie Ech ADF	7.59

TOTAL 622.49

ANNEXE A LA 3ème PARTIEINFORMATIONSA/ QUOTE PART 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
EXERCICE N-1 01/07/2019 - 30/06/2020	564.27	567.76	17.94	20.45
EXERCICE N-2 01/07/2018 - 30/06/2019	577.00	532.33	0.00	59.16

4eme PARTIEINFORMATIONS DIVERSESEtat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE OUI
MONTANT : 3571.80 Euro

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

EXISTENCE D'UNE DETTE OUI
MONTANT : 1170.08 Euro

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 22/06/2021

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS OUI
MONTANT : 14924.98 Euro

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS
MONTANT : 271.64 Euro

DERNIERES COTISATIONS VERSEES
MONTANT : Euro