

COPIE



rd avocats
& associés

Doss. 21/210

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) - 528 chemin de Valdegour :

Une villa de type 3 en rez-de-chaussée surélevée d'un étage, avec garage et jardin, constituant le **lot n° 1 (avec les 1332/10 000èmes)** d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété édifié sur une parcelle cadastrée ;

- SECTION KX 162, d'une contenance cadastrale de 19 a 65 ca,

Etat Descriptif de Division & Règlement de copropriété en date du 14 mai 2009, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), publié le 26 mai 2009, Vol. 2009 P n° 4834,

Modificatif en date du 20 avril 2011, publié le 20 mai 2011, Vol. 2011 P n° 5961.

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

➤ **CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE BANQUE**, Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 5 582 797 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG (Bas-Rhin), sous le numéro 568 501 282, dont le siège social est sis 1 Rue du Dôme - 67 000 STRASBOURG, 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

➤ **Madame la Directrice Régionale des Finances Publiques et du département de l'Hérault, Pôle de Gestion des Patrimoines Privés (GPP)**, dont le siège est sis 334 Allée Henri II de Montmorency 34954 MONTPELLIER CEDEX 02, agissant par son représentant en exercice domicilié en cette qualité audit siège, en sa qualité de curateur de la succession vacante de

désignée à cet effet suivant Ordonnance rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de NÎMES en date du 15 septembre 2020.

EN VERTU

- la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Stéphanie LEROY-CARTON, Notaire à LENS (Pas-de-Calais), le 21 mars 2019, contenant prêt avec affectation hypothécaire,
- une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au 1^{er} Bureau du Service de la Publication Foncière de NÎMES (Gard), le 11 avril 2019, Vol. 2019 V n° 1930.

- un commandement de payer valant saisie, notifié suivant acte de la SCP LE DOUCEN – CANDON & ASSOCIES, Huissiers de Justice à MONTPELLIER (Hérault), en date du 15 juillet 2021, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 30 août 2021, Vol. 2021 S n° 51.

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 **30/08/2021**, **joint au présent**.

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du **26/08/2021**, établi par la SCP PRONER-OTT, Huissiers de Justice Associés à NIMES (Gard), et **joint au présent**.

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

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement, 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 uns et se défendre aux autres et à ses risques et périls.

ORIGINE DE PROPRIETE

acte de vente, reçu par Maître DE LE HOYE, Notaire à NIMES (Gard), en date du 16 septembre 2009, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 30 octobre 2009, Vol. 2009 P n° 10281.

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

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

> Etat des risques naturels et technologiques

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

> Certificat de performance énergétique

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

> Certificat de surface privative

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

CONDITIONS D'OCCUPATION

Inoccupé.



PROCÈS-VERBAL DE
DESCRIPTION

Me Nicolas PRONER
Huissier de Justice associé

Me Julien OTT
Huissier de Justice associé



80 RUE RENÉ PANHARD
Kilomètre Delta - BP 79041
30971 NIMES CEDEX 9
Tél 04 66 67 57 73
Fax 04 66 21 38 82

www.huissier-nimes-30.fr
www.constat-30.fr
scp.proner.ott@huissier-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

ET LE VINGT-SIX AOÛT

Références à Rappeler :

2210487

A LA DEMANDE DE :

CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE BANQUE, SA, Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le n°B 568 501 282, dont le siège social est situé 1 Rue du Dôme 67000 STRASBOURG, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social.

Laquelle a constitué pour avocat la SCP Cabinet RD AVOCATS et ASSOCIES, Avocat au Barreau de NIMES (GARD) y demeurant 16 Rue des Greffes, BP 189 NIMES,

AGISSANT EN VERTU :

Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 15 juillet 2021 et demeuré infructueux,

Je soussigné, Julien OTT, Huissier de justice membre de la Société Civile Professionnelle Nicolas PRONER et Julien OTT, Huissiers de Justice Associés, Audienciers près la Cour d'Appel de NIMES (GARD), y demeurant 80, rue René Panhard,

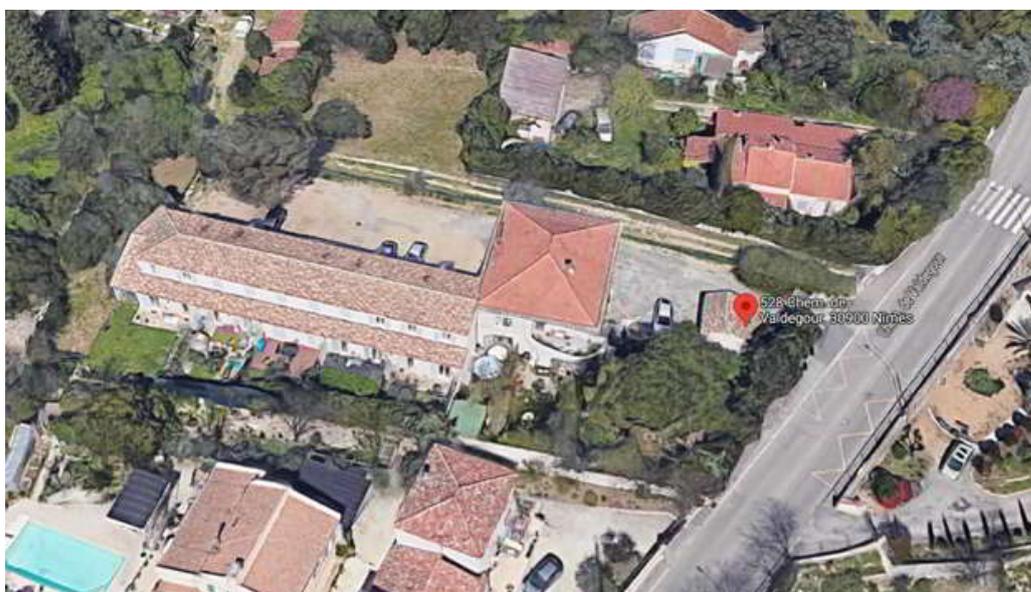
Certifie et atteste m'être transporté ce jour à 9h00 à NÎMES (30000) 528 Chemin de Valdegour, et ce à l'effet de procéder au descriptif des biens immobiliers ci-après décrit et à l'encontre de :

Madame la Directrice Régionale des Finances Publiques et du Département de l'Hérault, Pôle gestion des patrimoines privés (GPP) dont le siège est sis 334 Allée Henri II de Montmorency 34954 MONTPELLIER CEDEX 02, agissant par son Président en exercice domicilié en cette qualité audit

suivant Ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de NÎMES en date du 15 septembre 2020,

Soit :

Dans un ensemble immobilier situé à NÎMES (Gard) 528 Chemin de Valdegour, figurant au cadastre Section KX n°162, lieudit « 528 Chemin de Valdegour » pour une contenance de 19a 65ca, le lot n°1.



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

A réception de ces clés le 24.08.2021, je me suis rendu sur place à 18h30 afin de procéder à un repérage des lieux. J'ai pu rencontrer une voisine et copropriétaire qui m'a confirmé l'emplacement du lot n°1 appartenant à [redacted] et m'a proposé de m'ouvrir le portail lors de ma venue du 26.08.2021. J'ai quitté les lieux le 24.08.2021 vers 18h50.

DESCRIPTION EXTERIEURE :

Il s'agit d'une copropriété datant de la fin des années 2000 située au 528 Chemin de valdegour 30900 NÎMES dont le terrain est clôturé et correctement entretenu.

L'accès se fait par un portail métallique électrique double battant côté Est, portail donnant sur le Chemin de valdegour.

La partie Ouest de cette copropriété est composée de divers lots de type villas mitoyennes et attenantes.

Les façades sont recouvertes d'un enduit de couleur saumon.

La toiture est équipée de tuiles de type romane avec gouttières aluminium.

L'ensemble est en bon état.

En ce qui concerne le lot n°1 objet du présent descriptif, il s'agit de la villa située à l'extrême Ouest de ce bâtiment.

DESCRIPTION INTERIEURE :

Il s'agit d'une villa en bon état et correctement entretenu de type 3, en rez-de-chaussée surélevée d'un étage, d'une surface loi carrez totale d'environ 74,77 m², avec garage et jardin.

Ci-après les plans établis par la société EDIL à titre indicatif :

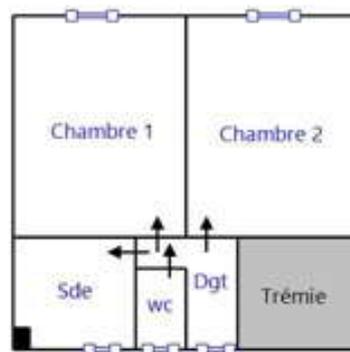
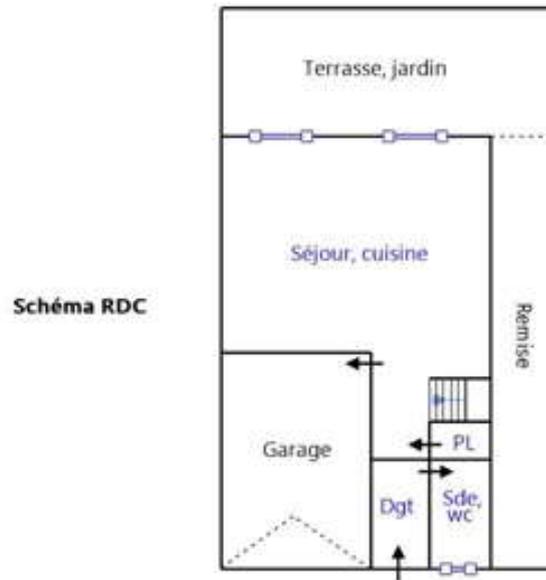


Schéma 1er étage

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

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
RDC - Garage	0,00	16,67
RDC - Dégagement	2,46	0,00
RDC - Séjour, cuisine	34,62	0,00
RDC - Placard	0,71	0,00
RDC - Salle d'eau, toilettes	3,76	0,00
1er étage - Dégagement	3,91	0,00
1er étage - Chambre 1	12,10	0,00
1er étage - Chambre 2	12,10	0,00
1er étage - Toilettes	1,17	0,00
1er étage - Salle d'eau	3,94	0,00

L'accès à cette villa se fait en façade Nord par une porte en PVC avec vitrage granité en demi-lune en partie supérieure.

Un point lumineux est fixé en façade.

La villa est équipée de volets en bois battants peints en vert.

HALL D'ENTREE / DEGAGEMENT :

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur beige avec plinthes carrelées assorties.

Les murs sont revêtus d'une peinture de type gouttelettes blanches.

Le plafond est recouvert d'une peinture de type gouttelettes blanches.

Un point lumineux en plafond éclaire cette zone ainsi qu'une applique fixée sur le mur latéral gauche.

Y est installé un interphone.

Un placard sous escalier sans porte y est aménagé.

SALLE DE BAIN :

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

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur beige.

Les murs sont revêtus d'une peinture de type gouttelettes blanches et faïencés au niveau du lavabo et de la cabine de douche.

Le plafond est revêtu d'une peinture de type gouttelettes blanches.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre de type PVC blanc, un battant, double vitrage, vitrage granité et grille de protection, donnant au Nord.

Y sont installés, un chauffage électrique de type sèche serviette fixé sur le mur Sud, une cuvette émaillée avec chasse d'eau dorsale double débit, un lavabo avec une vasque émaillée, robinetterie mitigeur, miroir et tablette bois, ainsi qu'une cabine de douche avec bac émaillé, colonne de douche, pommeau de douche, tuyau de douche, porte vitrée.

PIECE PRINCIPALE / SALON / SEJOUR / CUISINE :

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur beige avec plinthes assorties.

Les murs sont revêtus d'une peinture de type gouttelettes blanches tout comme la zone plafond.

Deux points lumineux en plafond éclairent cette pièce.

Cette pièce est ajourée par une porte fenêtre de type PVC blanc, double battant, double vitrage donnant au Sud sur le jardin ainsi qu'une deuxième porte fenêtre donnant également sur le jardin, un battant, double vitrage, PVC blanc.

Y est installée une climatisation réversible fixée sur le mur Ouest.

Dans cette pièce est également installée une cuisine en bon état, cuisine équipée d'un évier deux bacs avec égouttoir, robinetterie mitigeur, crédence, plan de travail, plaque de cuisson vitrocéramique quatre feux, une hotte aspirante de marque « WHIRLPOOL », un four et des meubles de rangement en partie basse et en partie haute.

GARAGE :

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

Le sol est composé d'une dalle béton et recouvert, en partie, d'un revêtement de type linoléum.

Les murs sont en parpaings bruts.

Le plafond est recouvert de plaques de placo plâtre non peintes ou sous toiture.

Un point lumineux avec douille et ampoule en plafond éclaire cette pièce.

L'accès se fait également depuis l'extérieur côté Nord par une porte de garage basculante.

Y est installé un cumulus.

CAGE D'ESCALIER :

Les marches sont carrelées avec plinthes carrelées et nez de marche métallique.

Y est installée une main courante métallique.

Les murs sont recouverts d'une peinture de type gouttelettes blanches tout comme la zone plafond.

Une applique éclaire cette zone.

ZONE PALIERE PREMIER ETAGE :

Le sol est composé d'un carrelage de couleur beige avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture de type gouttelettes blanches tout comme la zone plafond.

Un point lumineux en plafond éclaire cette zone.

En plafond, à noter, une trappe d'accès aux combles.

WC ETAGE :

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

Le sol est composé d'un carrelage de couleur beige.

Les murs sont faïencés jusqu'à une hauteur d'environ 1,20 mètre, le surplus est recouvert d'une peinture de type gouttelettes blanches.

Le plafond est recouvert d'une peinture de type gouttelettes blanches.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre de type PVC blanc, un battant, double vitrage, avec vitrage granité et grille de protection donnant au Nord.

Présence d'une cuvette avec chasse d'eau dorsale double débit.

SALLE DE BAIN ETAGE :

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

Le sol est composé d'un carrelage de couleur beige.

Les murs sont faïencés jusqu'à une hauteur d'environ 2,00 mètres, le surplus est recouvert d'une peinture de couleur blanche.

Le plafond est recouvert d'une peinture de type gouttelettes blanches.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre de type PVC blanc, un battant, double vitrage, vitrage granité et grille de protection donnant au Nord.

Y est installé un chauffage électrique sèche serviette fixé sur le mur Sud.

Y sont installés un meuble lavabo avec une vasque, robinetterie mitigeur, miroir et points lumineux de type spots fixés au-dessus du miroir, ainsi qu'une cabine de douche bâtie avec bac de douche émaillé, robinetterie mitigeur, pommeau de douche, tuyau de douche, barre de douche et porte vitrée.

CHAMBRE N°1 :

J'y accède par une porte en bois peinte en blanc avec poignée métallique.

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur beige avec plinthes carrelées.

Les murs sont recouverts d'une peinture de type gouttelettes blanches tout comme la zone plafond.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre double battant, double vitrage, PVC blanc, donnant au Sud.

Y est installé un radiateur électrique.

CHAMBRE N°2 :

J'y accède par une porte en bois peinte en blanc avec poignée métallique.

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur beige avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture de type gouttelettes blanches tout comme la zone plafond.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre double battant, double vitrage, PVC blanc, donnant au Sud.

Y est installé une climatisation réversible.

EXTERIEUR :

Il s'agit d'un jardin donnant au Sud.

Ce jardin n'est pas entretenu mais est clôturé à l'aide d'un grillage rigide.

En bordure de façade, je constate une terrasse composée au sol d'une dalle en béton.

EQUIPEMENTS :

	Description
 Chauffage	PAC air/air installée entre 2008 et 2014 avec programmeur (système individuel) Radiateur électrique à accumulation (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 150 L
 Climatisation	Pompe à chaleur (divisé) - type split
 Ventilation	VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
 Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température Sans système d'intermittence

ANNOTATION IMPORTANTE SUR UNE PIECE DE TYPE REMISE PRESENTE A L'OUEST :

Lors de mes opérations, j'ai constaté qu'est présente une pièce de type « remise », accolée à la villa précédemment décrite, côté Ouest. Cette remise donne, côté Sud, directement sur le jardin du lot n°1 par une ouverture de type ouverture de garage sans porte.

Cette remise est fermée côté Nord au niveau des parties communes soit à droite de la porte d'entrée de la villa. Par conséquent, le seul accès à cette remise se fait par le jardin du lot n°1 au Sud.

A l'intérieur de cette remise, les murs sont en parpaings non-enduits, le sol est composé de terre. Y sont installés, fixés sur le mur Est, mitoyen à la villa, un groupe extérieur de climatisation, un tableau électrique et divers réseaux.

Il est à préciser que je n'ai pas pu déterminer si cette remise faisait partie du lot n°1 ou des parties communes et notamment eu égard à l'état descriptif de division et son modificatif dont copie jointe.

En effet, l'état descriptif de division d'origine de 2009 désigne le lot n°1 comme suit :

Lot numéro un (1) :

Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, formant le bâtiment A, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 182,70 m².

Comprenant:

- Au rez-de-chaussée:

Un garage, pour une superficie de 16,50 m²

Un séjour-cuisine, un WC- salle de bains, un dégagement pour une superficie de 42,60 m².

Un jardin, pour une superficie de 90,80 m²

- Au premier étage:

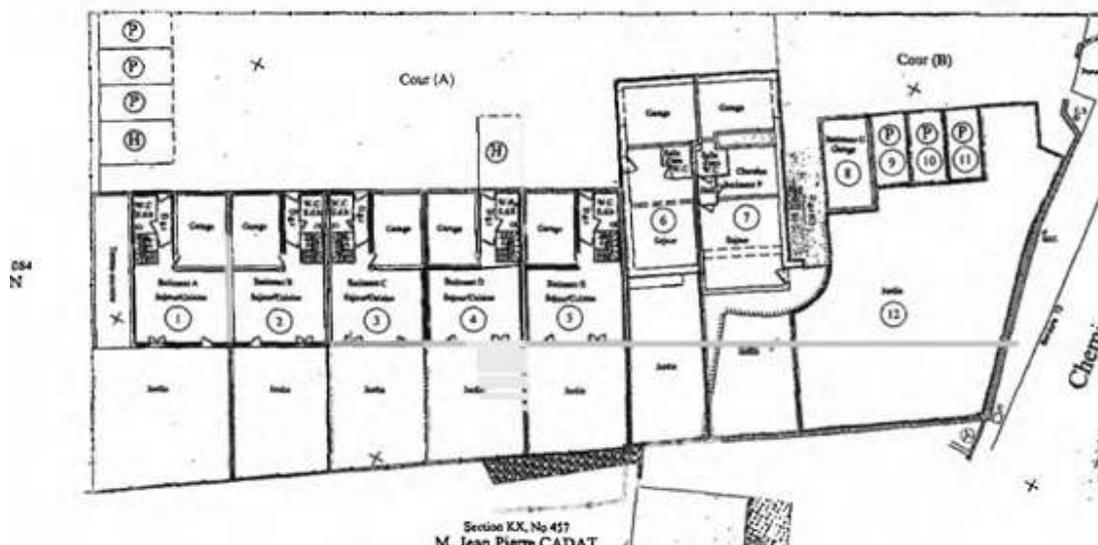
Deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m².

- Un escalier privatif permet l'accès entre le rez-de-chaussée et le premier étage .

Avec les mille trois cent soixante quinze /dix millièmes (1375 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ceci correspond approximativement, notamment au niveau de la superficie totale de 182,70 m², au bien immobilier précédemment décrit hors remise.

Cet état descriptif de division fait état d'un plan ci-après au niveau duquel la remise est identifiée à l'extrême Ouest, hors lot n°1 et sa désignation est illisible :



Par conséquent, eu égard à ces éléments, cette remise ne ferait pas partie du lot n°1.

Toutefois, après analyse de l'état descriptif de division modificatif de 2011, ce dernier ne fait état d'aucune modification du lot n°1. Néanmoins, au niveau d'un tableau récapitulatif du modificatif ci-après, la superficie du lot n°1 est modifiée et serait de 206,20 m², soit une différence avec l'EDD d'origine d'environ 23,5 m² correspondant approximativement à la superficie de ladite remise :

TABLEAU RECAPITULATIF CHANGEMENT DE DESTINATION.

n° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Superficie en m ²	Tentèmes parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3
1	A	néant	RDC/1er	appartement	206,20	1332	195		
2	B	néant	RDC/1er	appartement	151,70	1194	175		
3	C	néant	RDC/1er	appartement	148,10	1189	174		
4	D	néant	RDC/1er	appartement	145,20	1185	173		
5	E	néant	RDC/1er	appartement	143,70	1183	173		
6	F	néant	RDC	appartement	113,18	758	110	211	
13	F	néant	1er	appartement	137,54	1616		505	546
15	F	néant	RDC	appartement	144,66	1008		284	341
16	néant	néant	RDC	parking	12,50	34			
25	néant	néant	RDC	parking	12,50	34			
26	néant	néant	RDC	parking	12,50	34			
27	H	néant	RDC	garage	18,22	89			
28	néant	néant	RDC	jardin	245,60	334			113
						10000	1000	1000	1000

Dès lors, ces incohérences ne me permettent pas d'affirmer si la remise fait partie ou non du lot n°1.

J'ai interrogé sur ce point Madame la Directrice Régionale des Finances Publiques et du Département de l'Hérault, Pôle gestion des patrimoines privés (GPP) dont le siège est sis 334 Allée Henri II de Montmorency 34954 MONTPELLIER CEDEX qui ne m'a apporté aucune réponse.

OCCUPATION :

Selon Madame la Directrice Régionale des Finances Publiques et du Département de l'Hérault, Pôle gestion des patrimoines privés (GPP) dont le siège est sis 334 Allée Henri II de Montmorency 34954 MONTPELLIER CEDEX, le bien est à ce jour inoccupé.

SYNDIC :

Je n'ai pas pu déterminer les coordonnées du syndic et ce malgré mon enquête de voisinage et mon enquête auprès de Madame la Directrice Régionale des Finances Publiques et du Département de l'Hérault, Pôle gestion des patrimoines privés (GPP) dont le siège est sis 334 Allée Henri II de Montmorency 34954 MONTPELLIER CEDEX.

A 10h30, ma mission terminée, je me retire.

PHOTOS :

Tout au long de ces constatations des photos ont été prises par mes soins, elles sont jointes au présent procès-verbal de description au nombre de : 37

EXPERTISES – METRAGE :

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

Me Julien OTT
Huissier de Justice



COUT DE L'ACTE :

ART-A444-3	219,16
ART-A444-28 et s. (sur place)	148,80
ART-A444-28 et s. (rédaction)	
TRANSPORT	7,67
Sous total HT	375,63
TVA 20,00 %	75,13
TOTAL TTC EN EUROS	450,76







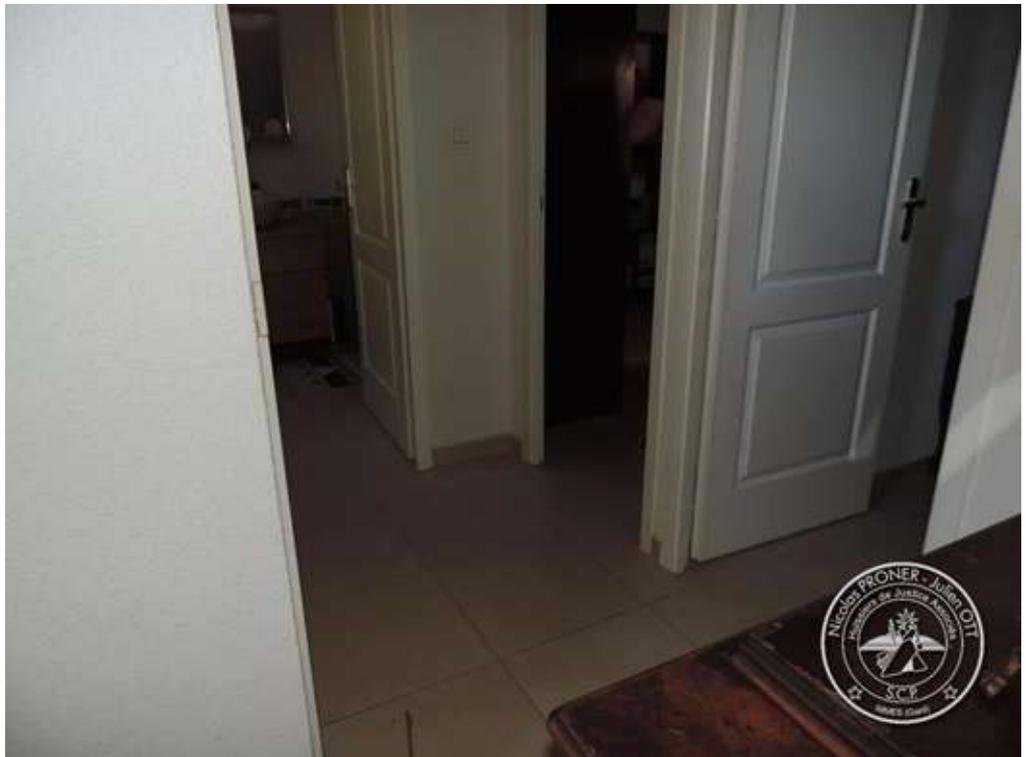


































45 rue Gilles Roberval
30900 Nîmes
contact@edil-expertises.com
Tél. : 09 72 54 12 40

APE 7120B RCS 510020761



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES N° 215892

Désignation

Désignation du Bien :

Type de bâtiment : Habitation (maison individuelle)
Année de construction : Fin des années 2000
Adresse : 528 chemin de Valdegour, 30900 NÎMES
Références cadastrales : KX n°162
Détail : Lot n°1

Usage constaté :

Une maison de type T3 en duplex. Annexes : garage, remise, terrasse, jardin.

Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : JAUBERT Alain

Désignation du Propriétaire :

Nom :
Adresse :

Détails de la mission :

Repérage effectué le : 26/08/2021
Rapport rédigé le 26/08/2021 à Nîmes

Désignation du donneur d'ordre :

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

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 : 74,77 m ² Surface hors Carrez totale : 16,67 m ²
	DPE	 Numéro enregistrement ADEME : 2130E0233552Y
	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 26/08/2021

EDIL
ZAC PARC 2000
255, rue Claude Lorraine
34080 MONTPELLIER
Tél. : 09.72.54.12.41 - 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,

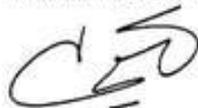
DPE VOLONTAIRE NON REGLEMENTEE

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.

Guillaume 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



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

APE 712DB RCS 510020761



Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : 215892
Date du repérage : 26/08/2021

A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 528 chemin de Valdegour, 30900 NÎMES
Références cadastrales : KX n° 162
Désignation du bien : Lot n°1
Périmètre de repérage : Une maison de type T3 en duplex. Annexes : garage, remise, terrasse, jardin.

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 PRONER et OTT
Adresse : 80 rue René Panhard, BP 79041, 30971 NIMES

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: 74,77 m²
Surface hors Carrez totale: 16,67 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-I.

Certificat de surface n°215892

E – Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
RDC - Garage	0,00	16,67
RDC - Dégagement	2,46	0,00
RDC - Séjour, cuisine	34,62	0,00
RDC - Placard	0,71	0,00
RDC - Salle d'eau, toilettes	3,76	0,00
1er étage - Dégagement	3,91	0,00
1er étage - Chambre 1	12,10	0,00
1er étage - Chambre 2	12,10	0,00
1er étage - Toilettes	1,17	0,00
1er étage - Salle d'eau	3,94	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 26/08/2021

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



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

APE 7120B RCS 510020761



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

Numéro de dossier : 215892
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201
Date du repérage : 26/08/2021
Durée du repérage : 01 h 30

A – Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 528 chemin de Valdegour, 30900 NÎMES
Références cadastrales : KX n° 162
Désignation du bien : Lot n° 1
Périmètre de repérage : Une maison de type T3 en duplex. Annexes : garage, remise, terrasse, jardin.
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 PRONER et OTT
Adresse : 80 rue René Panhard, BP 79041, 30971 NIMES

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 - Garage,	RDC - Remise,	1er étage - Salle d'eau,
RDC - Dégagement,	RDC - Escalier,	2ème étage - Combles
RDC - Séjour, cuisine,	1er étage - Dégagement,	
RDC - Placard,	1er étage - Chambre 1,	
RDC - Salle d'eau, toilettes,	1er étage - Chambre 2,	
RDC - Terrasse, jardin,	1er étage - Toilettes,	

Etat relatif à la présence de termites n°215892

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
RDC - Garage	Sol - Béton Mur - Béton Plafond - Placoplâtre brut Plafond - Poutres bois, tuiles Porte 1 - Bois et Peinture Portail - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Dégagement	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Séjour, cuisine	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte fenêtre - PVC Volets - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Placard	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Salle d'eau, toilettes	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Plâtre et Peinture Fenêtre - PVC Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Terrasse, jardin	Sol - Béton, terre, herbe, graviers Mur - Béton et Enduit	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Remise	Sol - Terre Mur - Béton Plafond - Bois, tuiles	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Escalier	Marche - Carrelage Contre marche - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Dégagement	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - PVC Porte - Bois et Peinture Grille de défense -	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Chambre 1	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - PVC Porte - Bois et Peinture Volets - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Chambre 2	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - PVC Porte - Bois et Peinture Volets - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

Etat relatif à la présence de termites n°215892

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
1er étage - Toilettes	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Plâtre et Peinture Fenêtre - PVC Grille de défense -	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Salle d'eau	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Plâtre et Peinture Fenêtre - PVC Porte - Bois et Peinture Grille de défense -	Absence d'indices d'infestation de termites
2ème étage - Combles	Sol - Laine minérale Mur - Béton Plafond - Bois, tuiles	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.

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.

Etat relatif à la présence de termites n°215892

H - Moyens d'investigation utilisés :

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

Moyens d'investigation :

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

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

- Informations communiquées à l'opérateur par le donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs ou une présence de termites dans le bâtiment : NEANT
- Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SCP PRONER ET OTT
- 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 26/08/2021

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

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 : **528 chemin de Valdegour (N° de lot: 1) 30900 NÎMES**

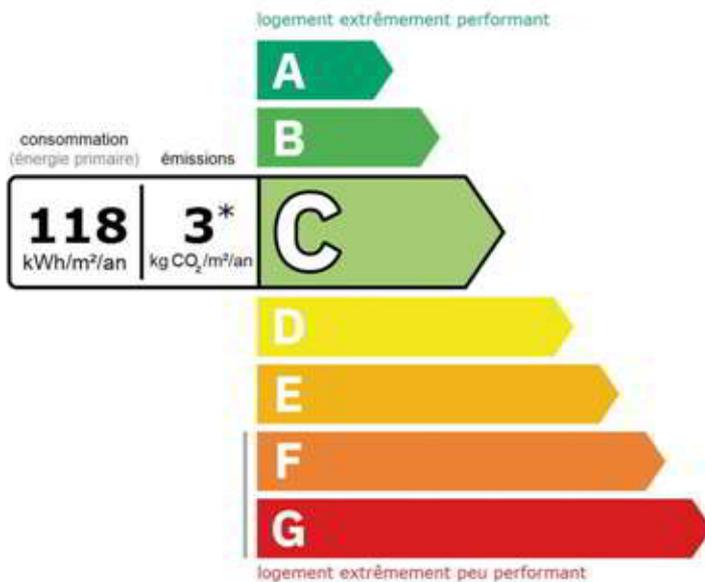
Type de bien : Maison

Année de construction : 2006 - 2012

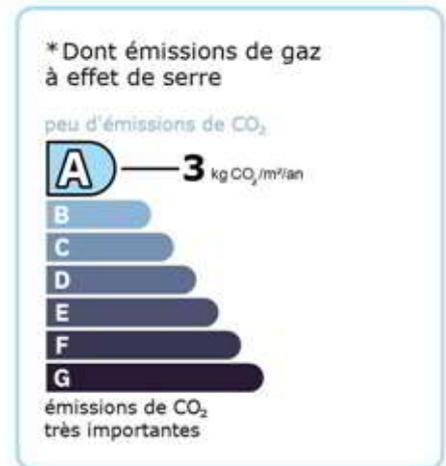
Surface habitable : **74,77 m²**

propriétaire
adresse : 5

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



Ce logement émet 270 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1 401 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 **770 €** et **1 110 €** 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

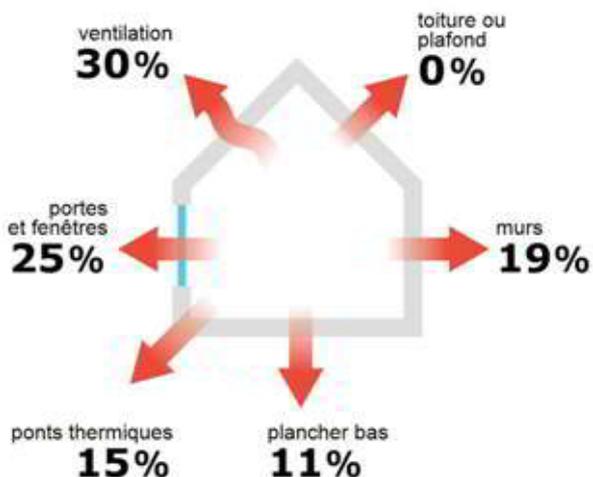
N° de certification : C0717

Organisme de certification : LCC QUALIXPERT



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

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

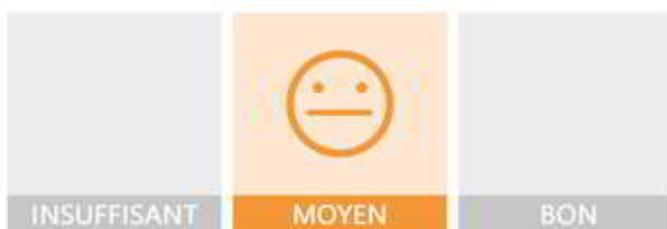


Système de ventilation en place



VMC SF Hygro A de 2001 à 2012

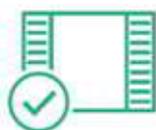
Confort d'été (hors climatisation)*



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



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs

Logement équipé d'une climatisation



La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du logement.

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :

- | | | | |
|--|--|--|-----------------------------------|
| | 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	3 434 (1 493 é.f.)	entre 300 € et 420 €	 39 %
 eau chaude	 Electrique	3 714 (1 615 é.f.)	entre 330 € et 460 €	 42 %
 refroidissement	 Electrique	346 (151 é.f.)	entre 30 € et 50 €	 4 %
 éclairage	 Electrique	326 (142 é.f.)	entre 20 € et 40 €	 4 %
 auxiliaires	 Electrique	1 007 (438 é.f.)	entre 90 € et 130 €	 11 %
Energie totale pour les usages recensés :		8 828 kWh (3 838 kWh é.f.)	entre 770 € et 1 110 € 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 100ℓ 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 -25% sur votre facture **soit -123€ 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

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C c'est en moyenne -63% sur votre facture **soit -63€ par an**

Astuces

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



Consommation recommandée → 100ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

41ℓ consommés en moins par jour, c'est -21% sur votre facture **soit -106€ par an**

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

Astuces

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : 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 \leq 20 cm avec isolation intérieure (10 cm) donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur \leq 20 cm avec isolation intérieure (10 cm) donnant sur un garage	bonne
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un terre-plein Dalle béton donnant sur un garage	moyenne
 Toiture/plafond	Plafond sous solives bois donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation intérieure	très bonne
 Portes et fenêtres	Porte(s) métal avec moins de 30% de double vitrage Porte(s) bois opaque pleine 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 battants bois Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	Description
 Chauffage	PAC air/air installée entre 2008 et 2014 avec programmeur (système individuel) Radiateur électrique à accumulation (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 150 L
 Climatisation	Pompe à chaleur (divisé) - type split
 Ventilation	VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
 Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température 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.
 Refroidissement	Privilégier les brasseurs d'air. Programmer le système de refroidissement ou l'adapter en fonction de la présence des usagers.
 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

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 : 400 à 600€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / Régulation	

2

Les travaux à envisager

montant estimé : 15300 à 23000€

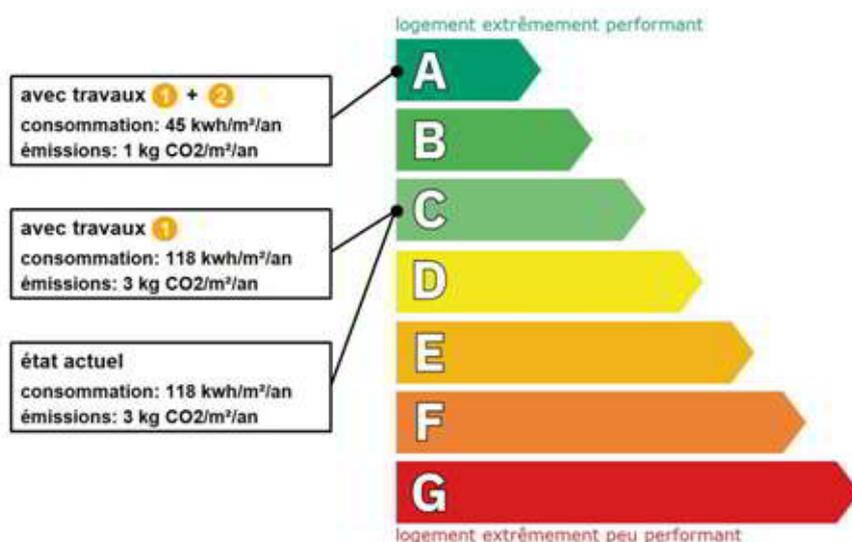
Lot	Description	Performance recommandée
 Fenêtre	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$
 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. Mettre en place un système Solaire	COP = 3

Commentaires :

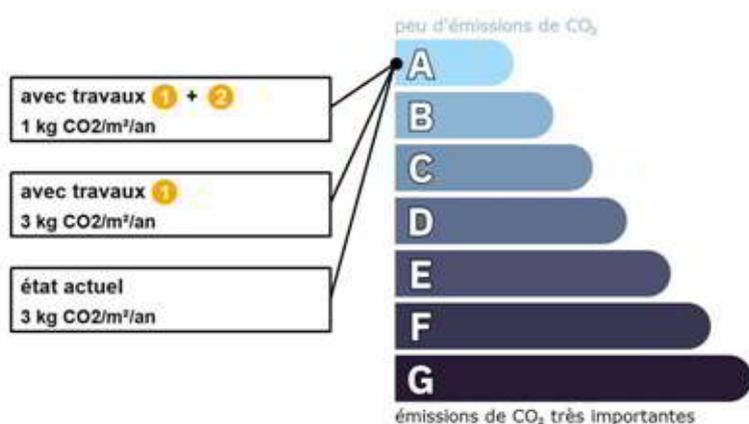
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



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 : **215892**

Aucun

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale KX, Parcelle(s) n° 162,**

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

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	99 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Maison Individuelle
Année de construction	 Estimé	2006 - 2012
Surface habitable du logement	 Observé / mesuré	74,77 m²
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,48 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur 1 Nord, Sud, Ouest	Surface du mur	 Observé / mesuré	74,71 m²
	Type de local non chauffé adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant	 Observé / mesuré	10 cm
Mur 2 Nord, Est	Surface du mur	 Observé / mesuré	10,92 m²
	Type de local non chauffé adjacent	 Observé / mesuré	un garage
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	12,82 m²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	8,23 m²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
Plancher 1	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant	 Observé / mesuré	10 cm
	Surface de plancher bas	 Observé / mesuré	41,55 m²
	Type de local non chauffé adjacent	 Observé / mesuré	un terre-plein
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface plancher sur terre-plein...	 Observé / mesuré	41,55 m²
	Type de pb	 Observé / mesuré	Dalle béton
Isolation: oui / non / inconnue	 Observé / mesuré	inconnue	

Plancher 2	Année de construction/rénovation	✘	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Surface de plancher bas	🔍	Observé / mesuré	16,67 m ²
	Type de local non chauffé adjacent	🔍	Observé / mesuré	un garage
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	16.67 m ²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	16.67 m ²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✘	Valeur par défaut	2006 - 2012
Plafond	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	33,22 m ²
	Type de local non chauffé adjacent	🔍	Observé / mesuré	un comble fortement ventilé
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	33.22 m ²
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	0 m ²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Plafond sous solives bois
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
Année isolation	📄	Document fourni	2006 - 2012	
Fenêtre 1 Nord	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	1,21 m ²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Ouest
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Nord
	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	
Fenêtre 2 Sud	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	2,8 m ²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Ouest
	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 battants bois (tablier > 22mm)
	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	5,21 m ²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Ouest
	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 battants bois (tablier > 22mm)
	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	2,2 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Ouest
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte avec moins de 30% de double vitrage
	Longueur Pont Thermique		Observé / mesuré	5,4 m
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 10 cm
Porte 2	Surface de porte		Observé / mesuré	1,9 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Est
	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 Nord, Sud, Ouest / Plancher 1
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT I		Observé / mesuré	16,5 m
Pont Thermique 2	Type PT (mur / pb...)		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Ouest / Plancher 2
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT I		Observé / mesuré	3,3 m
Pont Thermique 3	Type PT (mur / pb...)		Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Est / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT I		Observé / mesuré	5,2 m
Pont Thermique 4	Type PT (mur / pb...)		Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Est / Plancher 1
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT I		Observé / mesuré	5,2 m

Systemes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Ventilation	Type de ventilation		Observé / mesuré	VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
	Année installation		Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées		Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant		Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur		Observé / mesuré	Electrique - PAC air/air installée entre 2008 et 2014
	Surface chauffée par chaque générateur		Observé / mesuré	67,07
	Année installation générateur		Observé / mesuré	2009 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur		Observé / mesuré	PAC air/air installée entre 2008 et 2014
	Année installation émetteur		Observé / mesuré	2009 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Type de chauffage		Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence		Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
	Chauffage 2	Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré
Type générateur			Observé / mesuré	Electrique - Radiateur électrique à accumulation
Année installation générateur			Observé / mesuré	2009 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
Energie utilisée			Observé / mesuré	Electrique

	Type émetteur	 Observé / mesuré	Radiateur électrique à accumulation
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré	2009 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Surface chauffée par l'émetteur	 Observé / mesuré	7,7
	Type de chauffage	 Observé / mesuré	divisé
	Équipement intermittence	 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1
	Type générateur	 Observé / mesuré	Électrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2009 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Énergie utilisée	 Observé / mesuré	Électrique
	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
Refroidissement	Système	 Observé / mesuré	Électrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
	Surface habitable refroidie	 Observé / mesuré	66,36 m ²
	Année installation équipement	 Observé / mesuré	2009 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Énergie utilisée	 Observé / mesuré	Électrique

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

520 Chemin de Valdegour 30900 NIMES

KX 162

INFORMATION DE COMMANDE

Date de commande : 30/08/2021

Valide jusqu'au : 02/03/2022

N° de commande : 174561

Adresse : 520 Chemin de Valdegour 30900 NIMES

Cadastre :

30189 000 KX 162

Commune : NIMES

Code postal : 30900

Code insee : 30189

Lat/Long : 43.8340975 , 4.32464466447907

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 0	BASIAS 1	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	KX 162 NON		
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

520 Chemin de Valdegour 30900 NIMES

Code postal ou Insee

30900

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

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

inondation

crue torrentielle

remontée de nappe

avalanches

cyclone

mouvements de terrain

sécheresse géotechnique

feux de forêt

séisme

volcan

autres

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
Très faible

zone 2
Faible

zone 3
Modérée

zone 4
Moyenne

zone 5
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

30/08/2021 / 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
Aucun

zone A¹
Très forte

zone B²
Forte

zone C³
modérée

zone D⁴
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.

Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu
30/08/2021 / 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

162

 Inondation

MOUVEMENT DE TERRAIN (SOLS ARGILEUX)

162

 Faible  Moyen  Fort

RADON

162



Niveau 1



Niveau 2



Niveau 3

SÉISME

162



1 - Très faible



2 - Faible



3 - Modérée



4 - Moyenne



5 - Forte

162



Basol



Basias

162



ICPE

162

 Zone A  Zone B  Zone C  Zone D

SIS

162

 Basol

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
-	STÉ PASCAL JULES	418 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
520 Chemin de Valdegour 30900 NIMES
30900 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 :

30/08/2021

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire



Nom du vendeur ou du bailleur

Mme Patricia CLERC

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



2009 D N° 8085
BDDA

Date : 26/05/2009 12:55
Volume : 2009 P N° 4834

Formule de publication

125,00 EUR

(pour l'établissement d'...

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT Salaire : 15,00 EUR	DATE VOL Droits : 125,00 EUR
CDD T 125 S 15	TAXES:	
	SALAIRES:	
		TOTAL

0030303

XDHARU

L'AN DEUX MILLE NEUF,
LE QUATORZE MAI

A NIMES (Gard), 116, Allée Norbert Wiener, au siège de l'Office Notarial,
ci-après notifié,

Maître Xavier de LE HOYE, Membre de la Société "Frédéric GERBET,
Catherine HUGUET et Xavier de LE HOYE, Notaires, Associés d'une Société
Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial" à la Résidence de NIMES
(Gard), 116, Allée Norbert Wiener,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée " Société en participation LE CLOS WIGNER",
Société en participation", dont le siège est à SAINT-CHAPTES (30190), 153 rue du
Stade, non identifiée au SIREN et non immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés.

Dont les associés sont:

1°) La société dénommée LA VAUVERDE, société à responsabilité limitée, au
capital de 10.000,00 euros, dont le siège est à SAINT-CHAPTES (Gard) 153 rue du
Stade, identifiée au SIREN sous le numéro 396855637 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de NIMES (Gard).

2°) La société dénommée SARL C.R.I- BES COSTIERES, société à
responsabilité limitée, au capital de 8.000,00 euros, dont le siège est à AUBORD
(Gard) CD 135- La Combe de Bourde, identifiée au SIREN sous le numéro
1444797146 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES
(Gard).

3°) La société dénommée GWEN, société à responsabilité limitée, au capital
de 5.000,00 euros, dont le siège est à NIMES (Gard) 34 Rue de la Madeleine,
identifiée au SIREN sous le numéro 485260963 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de NIMES (Gard).

Représentée à l'acte par _____ gérant de la société LA
VAUVERDE agissant en vertu d'une assemblée générale des associés, dont l'original
est demeuré annexé aux présentes après mention. (Annexe n°1)

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET
REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un ENSEMBLE IMMOBILIER
appartenant à la société dénommée " société en participation LE CLOS VIOGNIER",
sur un terrain situé à nîmes (gard), 528 Chemin de Valdegour.

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 tel
qu'il est décrit ci-après.
- 2°) - De déterminer les éléments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, bâtiment
par bâtiment, 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), et d'en fixer les services et aménagements
communs.
- 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'un des
bâtiments 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.

PLAN

PREMIERE PARTIE	DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE CHAPITRE II : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
DEUXIEME PARTIE	DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES CHAPITRE IV : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES CHAPITRE V : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER CHAPITRE VI : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHEQUES
TROISIEME PARTIE	ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE CHAPITRE VII : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES CHAPITRE VIII : SYNDIC CHAPITRE IX : CONSEIL SYNDICAL
QUATRIEME PARTIE	AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES CHAPITRE X : AMELIORATIONS-ADDITIONS- SURELEVATIONS CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES CHAPITRE XII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

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 nîmes (gard), 528 Chemin de Valdegour
Et cadastré :

Section	N°	Lieu dit	Surface
KX	162	528 CHEMIN DE VALDEGOUR	00 ha 19 a 65 ca

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble faisant l'objet du présent état descriptif de division est sis 528 Chemin de Valdegour sur la commune de NIMES (Gard). Il est cadastré section KX numéro 162 pour une contenance de 19ares 65centiares.

Sur cet immeuble existe une maison à usage d'habitation, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

Cet immeuble a fait l'objet d'une demande de permis de construire pour la création de nouveaux bâtiments destinés à usage d'habitation. Ce permis de construire, numéroté PC n° 301892008P0198 a été délivré par Monsieur le Maire de NIMES (Gard) en date du 28 mai 2008. Il a fait l'objet d'un modificatif dans le cadre d'une augmentation de la surface hors oeuvre nette. Ce modificatif au permis, numéroté PC 3018908P0198 M2 a été délivré par Monsieur le Maire de NIMES (Gard) en date du 9 janvier 2009.

DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

Dans le cadre de cet état descriptif de division, il sera créé sept bâtiments dénommés bâtiment A, B, C, D, E, F et G. Conformément au permis de construire, les bâtiments A, B, C, D, E seront élevés d'un étage sur rez-de-chaussée. Le bâtiment F correspond à l'ancienne habitation, le bâtiment G correspond à un garage.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE - PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention les plans suivants établis par le Cabinet SCP TAILHADES PIRIS, Géomètre-Expert à NIMES (Gard), le 1er avril 2009:

- un plan du rez-de-chaussée figurant l'emplacement de chaque bâtiment, celui de la voirie, des stationnements, des espaces verts ;(Annexe n°2)
- un plan du premier étage.(Annexe n°3)

Est demeuré annexé aux présentes après mention, l'état descriptif de division établi par le Cabinet SCP TAILHADES PIRIS, Géomètre-Expert à NIMES (Gard), le 1er avril 2009.(Annexe n°4)

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'un permis de construire délivré sous le N° 30189 08P0198, délivré le 28 mai 2008, par Monsieur le Maire de NIMES (Gard) pour la création de quatre maisons individuelles et deux appartements. (Annexe n°5)

Ledit permis de construire ayant fait l'objet d'un transfert au profit de la société SEP LE CLOS VIOGNIER sous le numéro PC 30 189 08 P0198 T1 le 30 octobre 2008 (Annexe n°6)

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte des procès verbaux de constat établis par actes extra-judiciaires de Maître Thiphaine ROUGE, huissier de justice à NIMES (Gard), en date des 9 juin et 18 août 2008 attestant l'affichage sur le terrain.(Annexe n°7)(Annexe n°8)

Ce permis de construire a fait l'objet d'un modificatif dans le cadre d'une augmentation de la surface hors œuvre nette. Ce modificatif au permis numéroté PC 3018908PC198 M2 a été délivré par Monsieur le Maire de NIMES (Gard) le 9 janvier 2009.(Annexe n°9)

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte des procès verbaux de constat établis par actes extra-judiciaires de Maître Thiphaine ROUGE, huissier de justice à NIMES (Gard), en date des 16 février et 18 mars 2009 attestant l'affichage sur le terrain.(Annexe n°10)(Annexe n°11)

Lesdits permis n'ayant pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais légaux, ainsi déclaré par la société en participation LE CLOS VIOGNIER.

Une copie de l'ensemble de ces documents est demeuré annexé aux présentes après mention

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes :

- Un certificat d'urbanisme informatif délivré par la Mairie de NIMES (Gard) le 15 décembre 2008 sous le numéro CU 30189 08 P1005.(Annexe n°12)
- Un plan cadastral (Annexe n°13)
- Un certificat de numérotage délivré par la Mairie de NIMES (Gard) le 10 avril 2009. (Annexe n°14)
- Un certificat de non alignement délivré par la Mairie de NIMES (Gard) le 9 avril 2008 (Annexe n°15)

76

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER:

Le bâtiment F (ancienne maison d'habitation) ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par le cabinet AMV EXPERTISES 27 Rue Santa Perdrux 30730 MONTPEZAT le 16 avril 2009 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention. (Annexe n°16)

- Assurance dommages-ouvrages

A l'occasion de la construction des bâtiments à l'exception du bâtiment F, il sera souscrit une police d'assurance dommages-ouvrages conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, et garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité les dommages pouvant survenir à cet ouvrage.

Il est précisé que pour le bâtiment F, aucune construction ou rénovation entrant dans le cadre dudit article n'a été effectuée, et ce depuis moins de dix ans.

- Carnet d'entretien

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

- Assainissement

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est raccordé à l'assainissement communal

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

ii. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locaux et portant modification de la loi n° 85-1290 du 23 décembre 1985.

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

iv. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 126-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit

l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 27 novembre 2008 est demeuré ci-joint et annexé après mention. (Annexe n°17)

L'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a subi, à la connaissance du requérant, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ - SERVITUDES

Ledit bien appartient à la société dénommée "société en participation LE CLOS VIOGNIER", ci-dessus plus amplement désignée au moyen de l'acquisition faite de savoir :

(pas atto)

Résident au sens de la réglementation fiscale.
Suivant acte reçu par Maître Xavier de L'E HOYE Notaire à Nîmes, le 18 février 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quitancé dans l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.
Une copie authentique est en cours de publication au premier bureau des hypothèques de NIMES (Gard).

ACTE 2009 P 4354 } 12M
C 1217 2005 P 3296

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

Le BIEN appartenait à _____ au moyen des faits et actes ci-après énoncés :

1- Décès :

La dévolution successorale a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître Jean DUTRIEUX Notaire à NIMES, le 1er février 2007.

Aux termes de cet acte, en application des dispositions de l'article 757 du code civil, le conjoint survivant a déclaré opter pour l'usufruit de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Jean DUTRIEUX Notaire à NIMES, le 4 avril 2007.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de NIMES, le 1er juin 2007, volume 2007P, numéro 8560.

Audit acte, ledit BIEN a été évalué à la somme de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR).

2. Nature de

La dévolution successorale a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître Jean DUTRIEUX Notaire à NIMES, le 30 novembre 2007.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Jean DUTRIEUX Notaire à NIMES, le 17 avril 2008.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de NIMES, le 27 mai 2008, volume 2008P, numéro 8259.

Audit acte, ledit BIEN a été évalué à la somme de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR).

Plus antérieurement:

Originellement, les biens et droits immobiliers dépendaient de la communauté de biens ayant existé entre :

- les constructions : pour les avoir faites édifier sans avoir consenti aucun privilège d'architecte, constructeur ou entrepreneur.

- Et le terrain: au moyen de l'acquisition faite de
suivant acte reçu par Maître Georges REMEZY Notaire
à NIMES (Gard) le 21 mars 1957.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION DEUX CENT MILLE ANCIENS FRANCS payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de NIMES (Gard) le 20 mai 1957 volume 4360 numéro 28.

**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 SEPT (7) bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.

Les bâtiments ne forment pas un ouvrage unique.

Le présent état descriptif de division comprendra TREIZE (13) lots numérotés de UN à TREIZE.

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, formant le bâtiment A, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 182,70 m².

Comprenant:

- Au rez-de-chaussée:

Un garage, pour une superficie de 16,50 m²

Un séjour-cuisine, un WC- salle de bains, un dégagement pour une superficie de 42,60 m².

Un jardin, pour une superficie de 90,80 m²

- Au premier étage:

Deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m².

- Un escalier privatif permet l'accès entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Avec les mille trois cent soixante quinze /dix millièmes (1375 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, formant le bâtiment B, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 151,70 m².

Comprenant:

- Au rez-de-chaussée:

Un garage, pour une superficie de 16,50 m²

Un séjour-cuisine, un WC- salle de bains, un dégagement pour une superficie de 42,60 m².

Un jardin, pour une superficie de 59,80 m²

- Au premier étage:

Deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m².

Avec les mille deux cent trente trois /dix millièmes (1233 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, formant le bâtiment C, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 148,10 m².

Comprenant:

- Au rez-de-chaussée:

Un garage, pour une superficie de 16,50 m²

Un séjour-cuisine, un WC- salle de bains, un dégagement pour une superficie de 42,60 m².

Un jardin, pour une superficie de 56,20 m²

- Au premier étage:

Deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m².

Avec les mille deux cent vingt huit dix millièmes (1228 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, formant le bâtiment D, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 145,20 m².

Comprenant :

- Au rez-de-chaussée :

Un garage, pour une superficie de 16,50 m²

Un séjour-cuisine, un WC- salle de bains, un dégagement pour une superficie de 42,60 m².

Un jardin, pour une superficie de 53,30 m²

- Au premier étage :

Deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m².

Avec les mille deux cent vingt quatre dix millièmes (1224 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, formant le bâtiment E, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 143,70 m².

Comprenant :

- Au rez-de-chaussée :

Un garage, pour une superficie de 16,50 m²

Un séjour-cuisine, un WC- salle de bains, un dégagement pour une superficie de 42,60 m².

Un jardin, pour une superficie de 51,80 m²

- Au premier étage :

Deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m².

Avec les mille deux cent vingt deux dix millièmes (1222 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment F, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 116,01 m².

Ce lot comprend :

Un appartement, pour une superficie de 35,40 m², comprenant un séjour et une salle d'eau-WC.

Un garage, pour une superficie de 19,81 m².

Un jardin, pour une superficie de 60,80 m².

Avec les six cent soixante huit dix millièmes (668 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment F, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 131,98 m².

Ce lot comprend :

Un appartement, pour une superficie de 48,03 m², comprenant un séjour, une chambre, une salle d'eau-WC et un hall.

Un garage, pour une superficie de 17,05 m²

Un jardin, pour une superficie de 66,90 m².

Avec les huit cent vingt neuf dix millièmes (829 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Formant le rez-de-chaussée du bâtiment G, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un garage. Sa superficie totale s'élève à 18,22 m².

Avec les cent deux /dix millièmes (102 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Avec les trente cinq /dix millièmes (35 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Avec les trente cinq /dix millièmes (35 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Avec les trente cinq /dix millièmes (35 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à la jouissance privative d'un jardin dont le tréfonds est à usage de bassin de rétention commun. Sa superficie totale s'élève à 245,80 m².

Avec les trois cent quarante cinq /dix millièmes (345 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Situé au premier étage du bâtiment F, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 137,54 m².

Ce lot comprend :

Un escalier privatif permettant l'accès au premier étage, pour une superficie de 5,70 m².

Une terrasse non couverte, pour une superficie de 16,70 m².

Un appartement, pour une superficie de 115,14 m², comprenant un grand séjour, salle à manger, une cuisine, une chambre avec deux placards, une chambre avec un placard, une autre chambre avec un placard, une salle de bains avec placard, un WC, un couloir avec deux placards et un hall d'entrée.

Avec les mille six cent soixante neuf /dix millièmes (1669 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3
1	A	RDC et 1 ^{er}	Un appartement	1375 / 10000	198 / 10000		
2	B	RDC et 1 ^{er}	Un appartement	1233 / 10000	177 / 10000		
3	C	RDC et 1 ^{er}	Un appartement	1228 / 10000	177 / 10000		
4	D	RDC et 1 ^{er}	Un appartement	1224 / 10000	176 / 10000		
5	E	RDC et 1 ^{er}	Un appartement	1222 / 10000	176 / 10000		
6	F	RDC	Un appartement	668 / 10000	96 / 10000	196/1000	
7	F	RDC	Un appartement	829 / 10000		246/1000	292/1000
8		RDC	Un garage	102 / 10000			
9		RDC	Un parking	35 / 10000			
10		RDC	Un parking	35 / 10000			
11		RDC	Un parking	35 / 10000			
12		RDC	Un jardin	345 / 10000			121/1000
13		1 ^{er}	Un appartement	1669 / 10000		559/1000	587/1000
-				10.000	1000	1000	1000

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

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

Parties communes 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 espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété, le portail d'accès permettant l'accès depuis le chemin de Valdegour,
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, (la cour B permettant l'accès à l'ensemble des lots)
- 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.

- Bassin de rétention :

Le tréfonds du lot 12 est à usage de bassin de rétention commun.

Le propriétaire du lot numéro 12 ne pourra ni construire, ni modifier, ou réaliser un quelconque aménagement qui aurait pour effet d'amoindrir ou de supprimer l'efficacité dudit bassin.

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.

- Parties communes affectées n°1: Ces parties communes sont affectées aux lots 1, 2, 3, 4, 5 et 6. Elles comprennent la cour dénommée "A".

- Parties communes affectées n° 2: Ces parties communes sont affectées aux lots 6, 7 et 13. Elles comprennent le gros œuvre du bâtiment F et sa toiture ainsi que toutes les gaines, câbles et canalisations desservant ce bâtiment.

- Parties communes affectées n° 3: Ces parties communes sont affectées aux lots 7, 12 et 13. Elles comprennent un dégagement, dénommé "C", correspondant à un accès commun à ces trois lots.

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, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif,
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient,
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- 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. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat, 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 dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat 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 en bon père de famille 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 31 Décembre 1985.

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.

2° - DESTINATION - OCCUPATION

Les bâtiments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER sont destinés à titre principal à l'habitation.

R 5

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 et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y ramener des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

3° - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de L'IMMEUBLE objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de L'IMMEUBLE si besoin en est.

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.

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.

Les copropriétaires sont d'ores et déjà autorisés à installer un appareil de climatisation en façade.

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 selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés.

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

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 privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres 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.

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 privés, 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 privés 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 ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. 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. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - 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 par un professionnel.

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.

Les copropriétaires devront vérifier leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissures.

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.

V. - 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 privés, 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 garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés 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 privés.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination des bâtiments.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

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 aux normes et antiparasites.
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.

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 garages ou encore sur les voies de circulation.

8° - BALCONS - TERRASSES

Les bâtiments A et F seuls comprennent des terrasses.

9° - JARDINS PRIVATIFS

Les bâtiments A, B, C, D, E, F seuls comprennent des jardins privés.

Les copropriétaires sont d'ores et déjà autorisés à implanter une piscine dans leur lot, à l'exception du jardin formant le lot 12.

10° - 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, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

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 seules 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 copropriétaires 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.

2°) - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes 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, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les passages et cours 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 garés.

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 frais du contrevenant et à ses risques et périls. 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 d'arrêt justifié.

3°) - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de L'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 L'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 L'ENSEMBLE, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°) - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Les postes de vidè-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 l'assemblée générale.

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.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

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.

3° - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de chacun des bâtiments et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - CHARGES GÉNÉRALES PAR BÂTIMENTS

1° - DEFINITION

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

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

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent

un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales seront réparties bâtiment par bâtiment. Elles comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

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

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

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

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

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,
- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,
- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc...) relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du Chapitre II de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti le bâtiment.

2° - 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, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

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 milieux de la copropriété.

SECTION II - CHARGES SPECIALES A CHACUN DES BATIMENTS

Le lot n° 1 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment A, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.

Le lot n° 2 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment B, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.

Le lot n° 3 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment C, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.

Le lot n° 4 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment D, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.

Le lot n° 5 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment E, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.

Le lot n° 8 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment G, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.

Les lots 1, 2, 3, 4, 5 et 8 supporteront les charges d'entretien correspondant à la cour dénommée "A".

Les lots 6, 7, et 13 supporteront les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment F et sa toiture ainsi que toutes les gaines, câbles, et canalisations desservant ce bâtiment.

Les lots 7, 12 et 13 supporteront les charges d'entretien correspondant à un dégagement dénommé "C", correspondant à un accès commun à ces trois lots.

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

L - Le syndic peut exiger le versement :

1° - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2° - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3° - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4° - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5° - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. - 1° - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

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 l'intérêt légal 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.

CHAPITRE VI - 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

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du 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.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

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 LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, les lots à usage de 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

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

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

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 issus du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par l'ancien propriétaire.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard des syndicats.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances des syndicats effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Le mot « syndicats » comprend le syndicat principal et le syndicat secondaire dont le copropriétaire fait partie.

4° - MUTATION PAR DECES

- 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-propriété, 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 84 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 84 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.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-propriétaire 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 de 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-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 28 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 du bâtiment dont il dépend, 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, le tout compte tenu de l'unanimité requise pour établir la nouvelle grille de répartition.

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 être l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

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^{er} - Au syndic de L'ENSEMBLE IMMOBILIER alors en fonction,
2^{er} - 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 président de l'association syndicale secondaire dont il dépend de la location et restera solitairement 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 VI - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

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

Le syndicat a pour objet la conservation de L'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, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 46 du décret du 17 Mars 1967.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquiescer ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 Juillet 1965.

97

Il est dénommé syndicat des copropriétaires de la Résidence de "LE CLOS VIOGNIER".

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. 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.

Il a son siège à L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

2° - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant L'ENSEMBLE IMMOBILIER appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité 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.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1° - DROIT DE VOTE

Le syndicat 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 de L'ENSEMBLE IMMOBILIER 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 auxdites 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 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 au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant L'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faite 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 vingt et un jours avant la réunion soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, soit par télécopie avec récépissé au numéro indiqué par le destinataire, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

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.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

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.

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 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.

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, faite 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 ASSEMBLÉES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

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. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participeront aux assemblées en leur 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.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1318-1 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4° - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-4 du décret du 17 Mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

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

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.
En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

100

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, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.

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

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

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

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

f) La modification ou 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) 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.

h) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite.

i) L'installation d'un réseau câblé.

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

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

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.

n) Ainsi que le montant des marchés et des contrats à partir desquels la consultation du conseil syndical est obligatoire et/ou une mise en concurrence est également obligatoire.

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat,

la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

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

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

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

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), et i), du paragraphe B ci-dessus.

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

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

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les 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 quorum et 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 main 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 de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

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 privées ou aux 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 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, et indiquer les absents non représentés.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, 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, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967

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

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

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

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés

par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoit à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de L'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 pourvoit 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 des bâtiments et des réflexions ou renouvellements généraux des éléments d'équipement.

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

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.

2° - ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. 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 préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

Il devra établir le carnet d'entretien de L'ENSEMBLE IMMOBILIER et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

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.

Les dispositions de l'article 36 du décret du 17 Mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

g). - 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.

h). - 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

105

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 dispositions des 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^o, 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

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires de L'ENSEMBLE IMMOBILIER 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. Le conseil syndical principal examinera la comptabilité du syndic pour L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25.A

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-dessus à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité des voix dans le cadre des décisions du conseil syndical, la voix du président est prépondérante.

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

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndic et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

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

La surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée par les soins du syndic principal sur une décision prise à l'unanimité de ses membres, comme intéressant l'ENSEMBLE IMMOBILIER même si la réalisation n'affecte qu'un bâtiment.

La décision d'alléger aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

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

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndic par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

1. - 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 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.

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.

CHAPITRE XII - INEXÉCUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU RÈGLEMENT 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.)

1978

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 délégués, 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 premier Bureau des Hypothèques de NIMES (Gard), conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Frédéric GERBET, Catherine HUGUET et Xavier de LE HOYE, Notaires associés à NIMES (Gard), 116, Allée Norbert Wiener. Téléphone : 04.66.76.39.39 Télécopie : 04.66.76.39.30 Courriel : ghd@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur trente huit pages.

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

SUIVENT LES SIGNATURES

Le Notaire souligné certifie que l'identité complète des parties dénommées
dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur
dénomination, lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne les
sociétés requérantes par la production d'un extrait de leur immatriculation au registre
du commerce et des sociétés de NIMES.

Il certifie la présente copie contenue en 38 pages, certifiée conforme à la
minute et à l'expédition destinée à recevoir le montant de publicité foncière et
approuve aucun renvoi, aucun mot nul.



ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

4.

PIERRE TAILHADES



PIERRE-YVES PIRIS

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
GEOMETRES EXPERTS FONCIERS ASSOCIES

Annexé à la minute
n° 1044 regu par le
notaire soussigné,
le

15 Mars 2008

à Nîmes, le 1^{er} avril 2008

VAN: M. DR
REV. A RAFFLER
2908 04 13

Ville de Nîmes

Copropriété « Le Clos Viognier »

Etat descriptif de division

1^{re} Description générale de l'immeuble.

L'immeuble faisant l'objet du présent état descriptif de division est sis 528 chemin de Valdegour, sur la commune de Nîmes. Il est cadastré section IX n°162, pour une contenance de 19 a 65 ca.

Sur cet immeuble existait une maison, à usage d'habitation, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

Cet immeuble a fait l'objet d'une demande de permis de construire pour la création d'un nouveau bâtiment, destiné à usage d'appartements individuels groupés, avec création de logements. Ce permis de construire, numéroté PC n°301862008 P D126 a été délivré par M. le Maire de Nîmes en date du 28.05.2008. Il a fait l'objet d'un modificatif dans le cadre d'une pérennisation de la surface hors œuvre nette. Ce modificatif au permis, numéroté PC 3018608 PD 126 M2, a été délivré par M. le Maire de Nîmes en date du 9 janvier 2009.

Cet immeuble jouxte :

- Au Nord et à l'Ouest, la parcelle cadastrée section IX n°1084, propriété de
- Au Sud, la parcelle cadastrée section IX n°457, propriété de
- A l'Est, le chemin de Valdegour.

Dans le cadre de cet état descriptif de division, il sera créé sept bâtiments dénommés bâtiment A, B, C, D, E, F et G. Conformément au permis de construire, les bâtiments A, B, C, D, E seront élevés d'un étage sur rez-de-chaussée. Le bâtiment F correspond à l'ancienne habitation, le bâtiment G correspond à un garage.

2^e Description des lots.

Le présent état descriptif de division comprendra 13 lots numérotés de 1 à 13.

LOT N°1.

Situé sur rez-de-chaussée au premier étage du bâtiment A, ce lot prend accès par petites couronnes. Il correspond à un appartement. Sa superficie totale s'élève à 162,70 m².

132, Chemin de l'Ironne Sect. 30107 Nîmes - St Dn 44 27 08 97 - Télécopie : 04 66 84 33 70

Nombre de Procès-Verbaux de gestion opérés sur les lots de cette division de lots: 00 (aucun) - le 15/04/2008

AAA

Ce lot comprend :

↳ Au rez-de-chaussée :

- un garage, pour une superficie de 16,50 m²,
- un appartement, pour une superficie de 42,60 m², avec séjour-cuisine, un W.C., salle de bains, un dégagement,
- un jardin, pour une superficie de 50,80 m².

↳ Au premier étage :

- un appartement, pour une superficie de 32,80 m², avec deux chambres, une salle de bains, un W.C., un dégagement.

↳ Un escalier privatif permet l'accès entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Ce lot comprend également les 1375/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT N°2

Situé au rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment B, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un appartement. Sa superficie totale s'élève à 151,70 m².

Ce lot comprend :

↳ Au rez-de-chaussée :

- un garage, pour une superficie de 16,50 m²,
- un appartement, pour une superficie de 42,60 m², avec séjour-cuisine, un W.C., salle de bains, un dégagement,
- un jardin, pour une superficie de 50,80 m².

↳ Au premier étage :

- un appartement, pour une superficie de 32,80 m², avec deux chambres, une salle de bains, un W.C., un dégagement.

Ce lot comprend également les 1233/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT N°3

Situé au rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment C, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un appartement. Sa superficie totale s'élève à 148,10 m².

Ce lot comprend :

↳ Au rez-de-chaussée :

- un garage, pour une superficie de 16,50 m²,
- un appartement, pour une superficie de 42,60 m², avec séjour-cuisine, un W.C., salle de bains, un dégagement,
- un jardin, pour une superficie de 50,20 m².

↳ Au premier étage :

- un appartement, pour une superficie de 32,80 m², avec deux chambres, une salle de bains, un W.C., un dégagement.

Ce lot comprend également les 1228/10000ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT N°4

Situé au rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment D, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un appartement. Sa superficie totale s'élève à 145,20 m².

Ce lot comprend :

↳ Au rez-de-chaussée :

- un garage, pour une superficie de 16,50 m²,
- un appartement, pour une superficie de 42,60 m², avec séjour-cuisine, un W.C., salle de bains, un dégagement.

132, Chemin de l'Homme Mort, 30900 LAGUIPÈRE - ☎ 04 44 29 08 97 - Télécopie : 04 66 84 32 70

Membre de l'Association de gestion agréée des professionnels de la langue occitanophone. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

117

- un jardin, pour une superficie de 53,30 m².
- ↳ Au premier étage:
 - Un appartement, pour une superficie de 32,80 m², avec deux chambres, une salle de bains, un W.C., un dégagement.

Ce lot comprend également les 1222/10000 éme de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT N°5

Situé au rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment E, ce lot prend acte par parties communes. Il correspond à un appartement. Sa superficie totale s'élève à 143,70 m².

Ce lot comprend :

- ↳ Au rez-de-chaussée:
 - un garage, pour une superficie de 16,50 m².
 - un appartement, pour une superficie de 42,80 m², avec séjour-cuisine, un W.C.-salle de bains, un dégagement.
 - un jardin, pour une superficie de 61,80 m².
- ↳ Au premier étage:
 - un appartement, pour une superficie de 32,80 m², avec deux chambres, une salle de bains, un W.C., un dégagement.

Ce lot comprend également les 1222/10000 éme de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT N°6

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment F, ce lot prend acte par parties communes. Il correspond à un appartement. Sa superficie totale s'élève à 114,01 m².

Ce lot comprend :

- ↳ Un appartement, pour une superficie de 35,40 m², comprenant un séjour et une salle-d'eau W.C.
- ↳ Un garage, pour une superficie de 19,81 m².
- ↳ Un jardin, pour une superficie de 60,80 m².

Ce lot comprend également les 666/10000 éme de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT N°7

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment F, ce lot prend acte par parties communes. Il correspond à un appartement. Sa superficie totale s'élève à 131,54 m².

Ce lot comprend :

- ↳ Un appartement, pour une superficie de 48,03 m², comprenant un séjour, une chambre, une salle-d'eau-W.C. et un jardin.
- ↳ Un garage, pour une superficie de 17,06 m².
- ↳ Un jardin, pour une superficie de 66,45 m².

Ce lot comprend également les 828/10000 éme de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT N°8

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment G, ce lot prend acte par parties communes. Il correspond à un garage. Sa superficie totale s'élève à 13,22 m².

Ce lot comprend également les 102/10000 éme de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

132, Chemin de l'Horizon Nord, 30900 NIMES - Tél : 04 66 29 08 97 - Télécopie : 04 66 84 32 70

Membre de l'Association de gestion agréée des promoteurs immobiliers de la région PACA. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

LOT N°9

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Ce lot comprend également les 35/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT N°10

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Ce lot comprend également les 35/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT N°11

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Ce lot comprend également les 35/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT N°12

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un jardin. Sa superficie totale s'élève à 245,80 m².

Ce lot comprend également les 348/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT N°13

Situé au premier étage du bâtiment F, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un appartement. Sa superficie totale s'élève à 137,54 m² et sa superficie au titre de la loi Carriz s'élève à 114,38 m².

Ce lot comprend :

- % Un escalier privatif permettant l'accès au premier étage, pour une superficie de 5,70 m².
- % Une terrasse non couverte, pour une superficie de 16,70 m².
- % Un appartement, pour une superficie de 118,14 m², comprenant un grand séjour salle à manger, une cuisine, une chambre avec deux placards, une chambre avec un placard, une autre chambre avec un placard, une salle de bain avec placard, un W.C., un couloir avec deux placards et un hall d'entrée.

Ce lot comprend également les 1688/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

II) Parties communes.

Seront considérées comme parties communes générales à l'ensemble des lots :

- le sol de la parcelle.
- le mur, au Sud, limitrophe avec la parcelle cadastrée section IX n°457.
- le mur, à l'Est, le long du chemin de Valdegour.
- le portail d'entrée permettant l'accès depuis le chemin de Valdegour.

- au Nord-Est, un mur d'enceinte.
- au Nord-Ouest et à l'Ouest, une clôture.

Ces deux limites n'ont pas été approuvées par cadastre.

Il en est fait l'objet d'un procès-verbal de constat.

122, Chemin de l'Homme Mort, 30900 MAISSAC - Tél : 04 66 29 05 97 - Télécopie : 04 66 64 32 70

avant de l'impression de ce plan, les limites des parcelles cadastrées, le régime des servitudes par ailleurs existantes.

114

- la cour B permettant l'accès à l'ensemble des lots.
- tous les câbles, gaines et canalisations desservant l'ensemble des lots de l'immeuble.

✓ **Parties communes affectées n°1.**

Ces parties communes sont affectées aux lots 1, 2, 3, 4, 5 et 6.
Elles comprennent la cour dénommée « A » et tout son mobilier.

✓ **Parties communes affectées n°2.**

Ces parties communes sont affectées aux lots 6, 7, et 13.
Elles comprennent le gros œuvre du bâtiment F et sa toiture ainsi que toutes les gaines, câbles et canalisations desservant ce bâtiment.

✓ **Parties communes affectées n°3.**

Ces parties communes sont affectées aux lots 7, 12 et 13.
Elles comprennent un dégaragement, dénommé « C », correspondant à un accès commun à ces trois lots.

- ↳ Le lot n°1 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment A, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.
- ↳ Le lot n°2 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment B, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.
- ↳ Le lot n°3 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment C, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.
- ↳ Le lot n°4 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment D, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.
- ↳ Le lot n°5 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment E, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.
- ↳ Le lot n°6 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment G, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.

4°) Tarifaires.

Nous donnons et après le tableau des tantièmes correspondant aux quotas-parts de chaque lot sur les parties communes, les tantièmes correspondant à la quota-part de chaque lot sur les parties communes affectées n°1, 2 et 3.

La loi S.R.U., adoptée le 13 décembre 2000, dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments de considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotas-parts de parties communes et la répartition des charges.

Cette disposition s'inscrit dans le cadre législatif de la loi du 10 juillet 1965 et notamment les articles 5 et 10 rappelés par la suite ci-après :

- Article 5.

« Dans le silence ou la contradiction des titres, le quota-part des parties communes affectées à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs d'actes 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 situation ».

132, Chemin de l'Horloge Nord, 30900 Nîmes - Tél : 04 66 29 08 97 - Télécopie : 04 66 84 32 70

Service de l'assemblée de gestion agréée des petites et moyennes copropriétés. Le règlement des copropriétés est établi et publié.

115

Article 10.

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par le service public et les éléments communs en fonction de l'étendue que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot, mais que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 8. Le règlement de copropriété fixe la quote-part affectée à chaque lot dans chacune des catégories de charges ».

Quote-part des parties communes.

a) Quote-part des parties communes générales.

Le calcul de la quote-part des parties communes générales de la copropriété établie à un lot résulte de l'application de l'article 8 ayant compte de la valeur de chaque lot. Celle-ci est calculée sur la base de la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot, mais que la superficie d'appartement et les superficies annexes (terrasses, jardins) ou des superficies de parking.

Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants :

Nature.	fourchette de coefficient 0,00 à 1
- appartement	fourchette de coefficient 0,15 à 0,20
- emplacement de stationnement	fourchette de coefficient 0,15 à 0,25
- terrasse	fourchette de coefficient 0,02 à 0,10
- jardin	fourchette de coefficient 0,40 à 0,60
- garage	
Situations.	
- lots situés au rez-de-chaussée, sans ascenseur	fourchette de coefficient 0,80 à 1
- lots situés au premier étage, sans ascenseur	fourchette de coefficient 1

b) Quote-part des parties communes affectées à des groupes de lots.

Le calcul de la quote-part des parties communes affectées à des groupes de lots résulte des mêmes critères que ceux des parties communes générales appliqués aux seuls lots, ce parties du lot, contenu dans le bâtiment. Sont exclus notamment les parties affectées à un lot.

Répartition des charges des parties communes.

a) Charges communes générales.

Les charges communes générales se calculent suivant les mêmes critères que celles du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales affectées à cet immeuble, conformément à l'article 8, comme défini ci-dessus.

b) Charges communes affectées à des groupes de lots.

Les charges communes affectées à des groupes de lots se calculent suivant les mêmes critères que celles de calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliquées à cet immeuble, conformément à l'article 8, comme défini ci-dessus.

L32. Chemin de l'Homme Mod. 32500 H&MS - 01 44 29 08 97 - Télécopie : 01 44 54 33 70

Agence de Fondateurs de projets agréés des architectes titulaires du Compagnon-François. Le règlement des copropriétés sur mesure est accepté.

N° de lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Superficie (m²) en m	Prises sonores (m²) en m	Prises courants (m²) en m	Prises éclairage (m²) en m	Prises autres (m²) en m
1	A	néant	RDC et 1er	appartement	182,70	1273	134		
2	B	néant	RDC et 1er	appartement	161,70	1233	177		
3	C	néant	RDC et 1er	appartement	148,10	1224	177		
4	D	néant	RDC et 1er	appartement	148,25	1224	176		
5	E	néant	RDC et 1er	appartement	143,70	1222	176		
6	F	néant	RDC	appartement	119,21	658	95	185	
7	F	néant	RDC	appartement	131,88	529		246	282
8	G	néant	RDC	garage	16,22	180			
9	néant	néant	RDC	parking	12,50	25			
10	néant	néant	RDC	parking	12,50	25			
11	néant	néant	RDC	parking	12,50	25			
12	néant	néant	RDC	garage	245,20	346			121
13	F	néant	1er	appartement	137,34	1180		650	287
					10980	9020		1806	1880

Observations

- Les appartements des lots 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 n'ont pas fait l'objet d'un calcul au titre de la loi Carrez puisque, en l'état futur d'achèvement, ces appartements sont issus d'un dépôt de permis de construire conformément au premier chapitre de cet état descriptif de division.
- Hormis les surfaces qui ont permis de calculer les tentatives sont issues d'un plan établi architecte DPLG, dans le cadre du permis de construire.

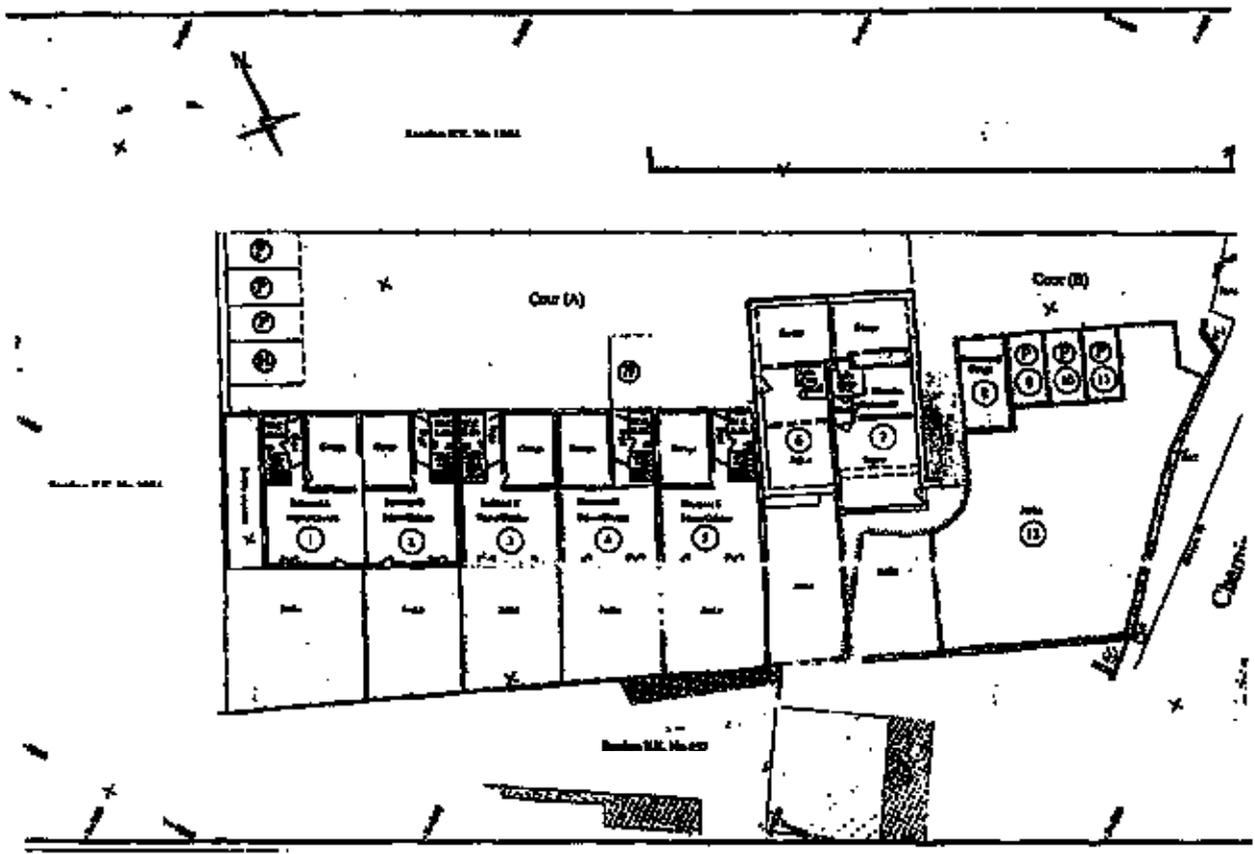
AUTRE DU PROJET
SCP TALANDES PINS
 Géomètres associés
 132, chemin de l'homme mort
 30900 NIMES



132, Chemin de l'Homme Mort, 30900 NIMES - Tél : 04 67 08 77 - Tél : 04 67 04 44 32 70

Document de l'architecte de grande œuvre des architectes Talandes Pins et associés. Toute réimpression est formellement interdite sans autorisation écrite de l'auteur.

117



AKA

VILLE DE NIMES

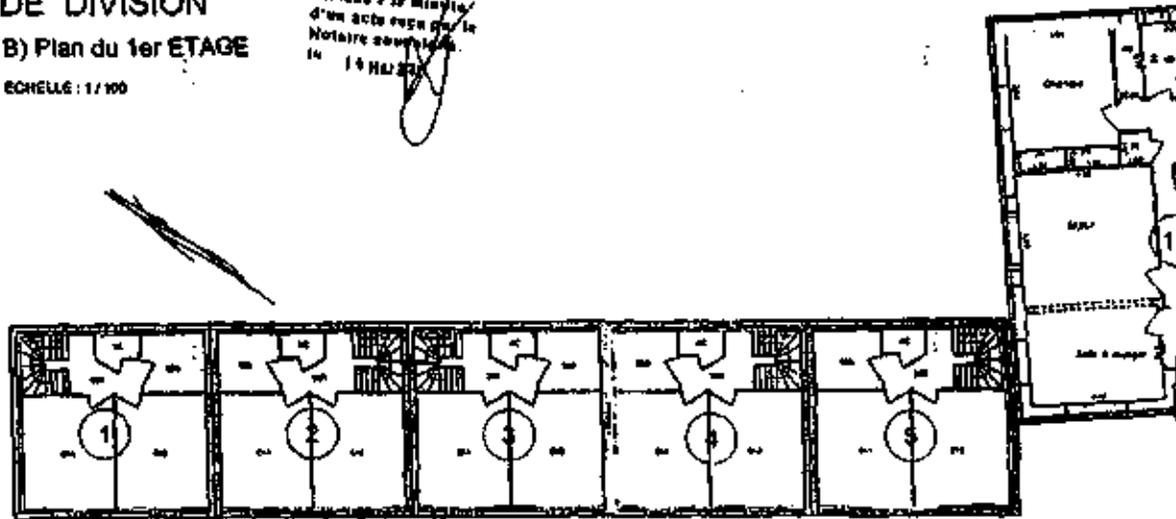
3

COPROPRIETE "Le Clos Viognier"
ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION

B) Plan du 1er ETAGE

ECHELLE : 1/100

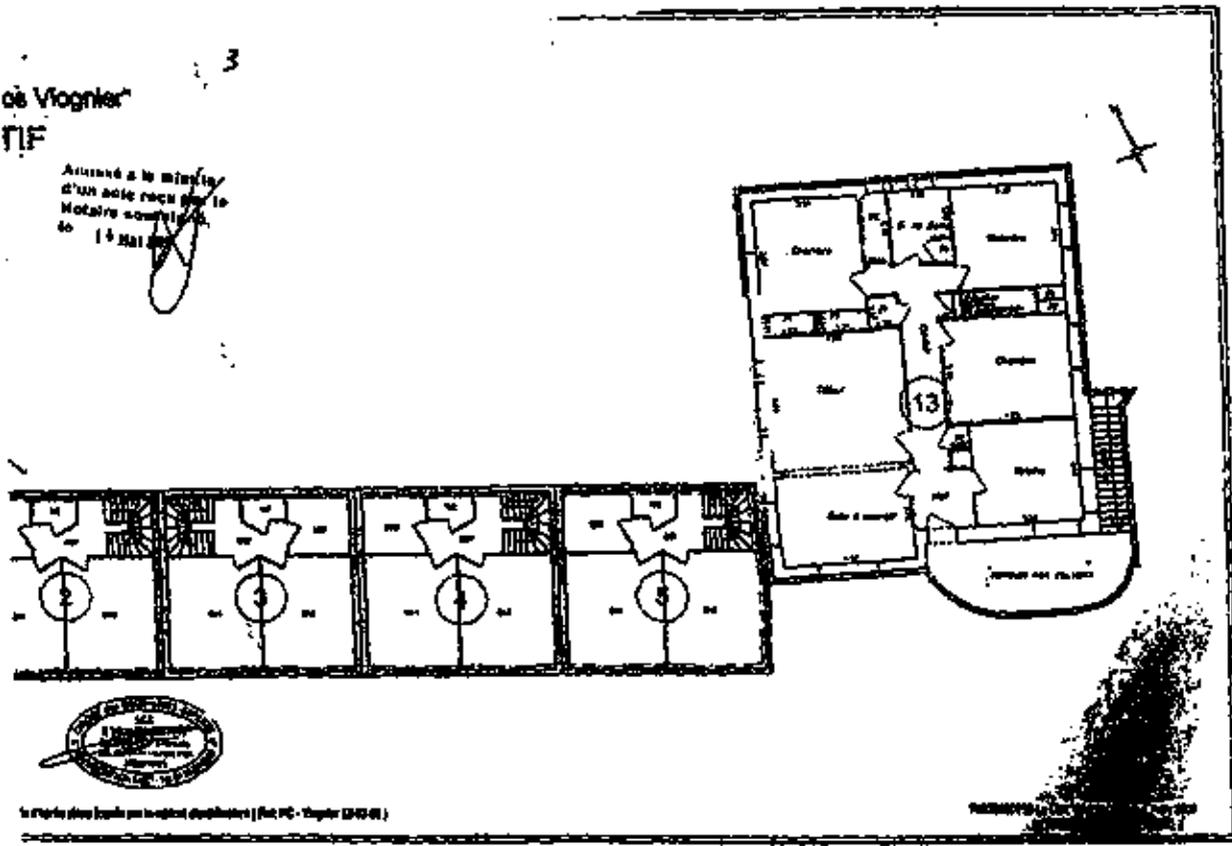
Annexe à la minute
d'un acte reçu de la
Notaire soussigné
le 14 MAI 2011



3

de Vogner
TIF

Assuré à la manière
d'un acte reçu par le
Notaire soussigné
le 14 Mai 1952



In d'après plans fournis par le client (N° 100 - Copie 1/1000)

PROJETÉ PAR M. [illegible]

2011 D N° 10246
EDUM

Date: 20/05/2011

N° 3245

Volume: 2011 F N° 5961

Formule de publication

(pour l'établissement de)

9480

3 000,00 EUR

5,00

150,00 EUR

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE
	Montant : 45,00 EUR	VOL. Droits : 150,00 EUR
	TAXES:	
	SALAIRES:	
		TOTAL

10015801

XDHVPM

L'AN DEUX MILLE ONZE,
LE VINGT AVRIL

A NIMES (Gard), 116, Allée Norbert Wiener, au siège de l'Office Notarial,
et après nommé,

Maître Xavier de LE HOYE, Membre de la Société "Frédéric GERBET,
Catherine HUGUET et Xavier de LE HOYE, Notaires, Associés d'une Société
Civile Professionnelle d'Un Office Notarial" à la Résidence de NIMES
(Gard), 116, Allée Norbert Wiener,

A REÇU le présent acte contenant acte rectificatif échange et
modificatifs de l'état descriptif de division et règlement de copropriété.

A la requête de :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à NIMES 528, Chemin
de Valdegoux, représenté aux présentes par _____ in
sa qualité de syndic nommée à cette fonction en vertu d'une délibération de
l'assemblée générale des copropriétaires en date du 23 septembre 2010, dont une
copie du procès verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention. (Annexe
n°1)

DE PREMIERE PART

La Société dénommée SOCIETE EN PARTICIPATION LE CLOS VIOGNIER,
Société en participation dont le siège est à SAINT-CHAPTES (30190), 153 rue du
Stade, non identifiée au SIREN et non immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés.

Dont les associés sont:

1°) La société dénommée LA VAUVERDE, société à responsabilité limitée, au
capital de 10.000,00 euros, dont le siège est à SAINT-CHAPTES (Gard) 153 rue du
Stade, identifiée au SIREN sous le numéro 399855637 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de NIMES (Gard).

2*) La société dénommée SARL C.P.I DES COSTIERES, société à responsabilité limitée, au capital de 8.000,00 euros, dont le siège est à AUBORD (Gard) CD 135- La Combe de Bourdia, Identifiée au SIREN sous le numéro 444797146 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES (Gard).

3*) La société dénommée GWEN, société à responsabilité limitée, au capital de 5.000,00 euros, dont le siège est à NIMES (Gard) 34 Rue de la Madeleine, Identifiée au SIREN sous le numéro 485250953 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES (Gard).

Représentées à l'acte par Monsieur gérant de la société
LA VAUVERDE agissant en vertu d'une assemblée générale des associés (Annexe n°2).

DE DEUXIEME PART

Ici présents

DE TROISIEME PART

Ici présents

DE QUATRIEME PART

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit et l'ACTE RECTIFICATIF le MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE et L'ECHANGE concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à NIMES (GARD), 526 Chemin de Valdegour.

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires dont une copie délivrée par le syndic

est demeurée jointe et annexée après mention (Annexe n°1), ladite assemblée sans recours.

EXPOSE

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à nîmes (gard), 528 Chemin de Valdegour
Et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	KX	162	528 Chemin de Valdegour	00 ha 19 a 65 ca

Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division ordonnée

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en TREIZE (13) lots numérotés de 1 à 13.

Identifications des lots

Lot numéro un (1) :

Formant le rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment A, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un appartement. Sa superficie totale s'élève à 182,70 m².

Ce lot comprend :

- Au rez-de-chaussée :

Un garage, pour une superficie de 16,60 m²

Un appartement, pour une superficie de 42,60 m², avec séjour-cuisine, un WC-salle de bains, un dégagement.

Un jardin, pour une superficie de 90,80 m²

- Au premier étage :

Un appartement, pour une superficie de 32,80 m², avec deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement.

- Un escalier privatif permet l'accès entre le rez-de-chaussée et le premier étage

Et les mille trois cent soixante quinze dix millièmes (1375 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Une maison élevée d'un étage formant le bâtiment B, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 151,70 m².

Comprenant :

- Au rez-de-chaussée :

Un garage, pour une superficie de 16,60 m²

Un séjour-cuisine, un WC-salle de bains, un dégagement pour une superficie de 42,60 m².

Un jardin, pour une superficie de 59,80 m²

- Au premier étage :

Deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m².

Et les 177/10000èmes des parties communes affectées n°1.

Et les mille deux cent trente trois dix millièmes (1233 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, formant le bâtiment C, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 148,10 m².
Ce lot comprend:

- Au rez-de-chaussée:

Un garage, pour une superficie de 18,50 m²

Un séjour-cuisine, un WC-salle de bains, un dégagement pour une superficie de 42,80 m².

Un jardin, pour une superficie de 55,20 m²

- Au premier étage:

Deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m².

Et les 177/10.000èmes des parties communes spéciales dites "parties communes affectées n°1"

Et les mille deux cent vingt huit /dix millièmes (1228 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée formant le bâtiment D, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 145,20 m².
Ce lot comprend:

- Au rez-de-chaussée:

Un garage, pour une superficie de 18,50 m²

Un séjour-cuisine, un WC-salle de bains, un dégagement pour une superficie de 42,80 m².

Un jardin, pour une superficie de 53,90 m²

- Au premier étage:

Deux chambres, une salle de bain, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m².

Et les 176/10000 èmes des parties communes spéciales dites "parties communes affectées n°1".

Et les mille deux cent vingt quatre /dix millièmes (1224 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, formant le bâtiment E, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 143,70 m².
Ce lot comprend:

- Au rez-de-chaussée:

Un garage, pour une superficie de 18,50 m²

Un séjour-cuisine, un WC-salle d'eau, un dégagement pour une superficie de 42,80 m².

Un jardin, pour une superficie de 51,60 m²

- Au premier étage:

Deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m².

Et les 176/10.000 èmes des parties communes spéciales dites "parties communes affectées n°1"

Et les mille deux cent vingt deux /dix millièmes (1222 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment F, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 116,01 m².

Ce lot comprend:

Un appartement, pour une superficie de 35,40 m², comprenant un séjour et une salle d'eau-WC.

Un garage, pour une superficie de 19,81 m².

Un jardin, pour une superficie de 60,80 m².

Et les six cent soixante huit /dix millièmes (668 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment F, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 131,98 m².

Ce lot comprend:

Un appartement, pour une superficie de 48,03 m², comprenant un séjour, une chambre, une salle d'eau-WC et un hall à aménager selon plan ci-annexé.

Un garage, pour une superficie de 17,05 m².

Un jardin, pour une superficie de 66,90 m².

Et les huit cent vingt neuf /dix millièmes (829 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Formant le rez-de-chaussée du bâtiment G, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un garage. Sa superficie totale s'élève à 18,22 m².

Et les cent deux /dix millièmes (102 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Et les trente cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Et les trente cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Et les trente cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à la jouissance privative d'un jardin dont le tréfonds est à usage de bassin de rétention commun. Sa superficie totale s'élève à 245,80 m².

Et les trois cent quarante cinq dix millièmes (345 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Situé au premier étage du bâtiment F, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 137,54 m².

Ce lot comprend:

Un escalier privatif permettant l'accès au premier étage, pour une superficie de 5,70 m².

Une terrasse non couverte, pour une superficie de 16,70 m².

Un appartement, pour une superficie de 115,14 m², comprenant un grand séjour salle à manger, une cuisine, une chambre avec deux placards, une chambre avec un placard, une autre chambre avec un placard, une salle de bains avec placard, un WC, un couloir avec deux placards et un hall d'entrée

Et les mille six cent soixante neuf dix millièmes (1669 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Résumé de l'état descriptif de division originale

L'état descriptif original est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3
1	1,0	Un appartement	1375 / 10000	198 / 10000		
2	1,0	Un appartement	1233 / 10000	177 / 10000		
3	1,0	Un appartement	1228 / 10000	177 / 10000		
4	1,0	Un appartement	1224 / 10000	176 / 10000		
5	1,0	Un appartement	1222 / 10000	176 / 10000		
6	1,0	Un appartement	888 / 10000	96 / 10000	195/1000	
7	1,0	Un appartement	829 / 10000		246/1000	282/1000
8	0,0	Un garage	102 / 10000			
9	0,0	Un garage	35 / 10000			
10	0,0	Un garage	35 / 10000			
11	0,0	Un garage	35 / 10000			
12	0,0	Un jardin	345 / 10000			121/1000
13	1,0	Un appartement	1669 / 10000		558/ 1000	587/1000
			10000	1000	1000	1000

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent acte a fait l'objet d'un permis de construire délivré sous le N° 30189 08P0198, délivré le 28 mai 2008, par Monsieur le

Maire de NIMES (Gard) pour la création de quatre maisons individuelles et deux appartements.

Ledit permis de construire ayant fait l'objet d'un transfert au profit de la société SEP LE CLOS VIOGNIER sous le numéro PC 30 189 08 PD196 T1 le 30 octobre 2008.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte des procès verbaux de constat établis par actes extra-judiciaires de Maître Thiphaine ROUGE, huissier de justice à NIMES (Gard), en date des 9 juin et 18 août 2008 attestant l'affichage sur le terrain.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un modificatif dans le cadre d'une augmentation de la surface hors œuvre nette. Ce modificatif au permis numéroté PC 3018908PD196 M2 a été délivré par Monsieur le Maire de NIMES (Gard) le 9 janvier 2009.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte des procès verbaux de constat établis par actes extra-judiciaires de Maître Thiphaine ROUGE, huissier de justice à NIMES (Gard), en date des 16 février et 18 mars 2009 attestant l'affichage sur le terrain.

Lesdits permis n'ayant pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais légaux, ainsi déclaré par la société en participation LE CLOS VIOGNIER.

Lesdites pièces sont demeurées annexées aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009.

Le permis de construire a fait l'objet d'un modificatif dans le cadre de la suppression d'un logement et de deux garages, du déplacement d'un garage et de la modification d'ouverture.

Ce modificatif au permis numéroté PC 3018908PD196 M3 a été délivré par Monsieur le Maire de NIMES (Gard) le 29 janvier 2010 et est demeuré annexé aux présentes après mention. (Annexe n°3)

Ledit permis de construire ayant fait l'objet d'un modificatif numéroté PC 30189 08 PD196 M4 délivré par Monsieur le Sénateur Maire de NIMES le 11 juin 2010 ayant fait l'objet d'une attestation délivrée par l'autorité administrative compétente en date du 18 juin 2010, certifiant l'absence de contestation à la conformité.

Copie dudit permis et de l'attestation d'absence de contestation sont demeurées annexées aux présentes après mention. (Annexe n°4) (Annexe n°5)

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - GEOMETRE

Par suite des permis de construire et modificatifs susvisés un état descriptif de division a été établi par le cabinet Pierre TAILHADES et Pierre Yves PIRIS Géomètres expert à NIMES 132 chemin de l'Homme Mort en date du 30 juillet 2009, ledit modificatif et les plans y attachés sont demeurés aux présentes annexés après mention, et listés ci-après :

- Etat descriptif de division modificatif (Annexe n°6)
- Plan A (Annexe n°7)
- Plan B (Annexe n°8)
- Plan C (Annexe n°9)
- Plan D (Annexe n°10)
- Plan E (Annexe n°11)
- Plan F (Annexe n°12)
- Plan G (Annexe n°13)
- Plan H (Annexe n°14)

Un deuxième modificatif également établi par le cabinet TAILHADES - PIRIS susnommés a été établi en date du 15 mars 2011, à l'effet de constater la transformation des garages existant au sein des lots 6 et 15 en partie habitable,

127

autorisée suivant permis modificatif n° PC 3018908 P 0198 M3 suavisé, ainsi que la nouvelle répartition de tantième

Lesdits modificatif et plan du géomètre sont demeurés annexés aux présentes après mention savoir :

- Etat descriptif de division modificatif II (Annexe n°15)
- Plan avant changement de destination (Annexe n°16)
- Plan après changement (Annexe n°17)

Le premier état descriptif approuvé à l'unanimité aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 23 septembre 2010, les modifications issues du deuxième modificatif votées lors de la même assemblée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement ledit bien appartenait aux sociétés dénommées LA VAUVERDE, SARL C.P.I DES COSTIERES et GWEN, réunies sous la dénomination SEP LE CLOS VIOGNIER pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 18 février 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 7 avril 2009 volume 2009P numéro 3396 ledit acte suivi d'une attestation rectificative en date du 21 avril 2009 publiée même bureau le 11 mai 2009 volume 2009P numéro 4354.

Par suite l'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834, et dont le détail figure en tête du présent exposé.

Ledit bien ainsi divisé a fait l'objet des ventes ci-après :

Lot 1 : Vente au profit de

Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 16 septembre 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 30 octobre 2009 volume 2009P numéro 10281.

Lot 2 : Vente au profit de

Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 9 décembre 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 30 octobre 2009 volume 2009P numéro 10281

Lot 3 : Vente au profit de

Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 16 septembre 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 30 octobre 2009 volume 2009P numéro 10284

128

Lot 4 : Vente au profit de

Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 23 septembre 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 13 novembre 2009 volume 2009P numéro 10742.

Lot 5 : Vente au profit de La Société dénommée OMEGA PATRIMONIUM, Société civile immobilière au capital de 1000,00 €, dont le siège est à NIMES (30900), 235 Chemin Pierre Blanche, identifiée au SIREN sous le numéro 493396519 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 29 septembre 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 13 novembre 2009 volume 2009P numéro 10726.

Lots 6 et 10 : Vente au profit de

Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 28 juillet 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 18 septembre 2009 volume 2009P numéro 8695.

Lots 7 et 11 : Vente au profit de

Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 10 juin 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 30 juin 2009 volume 2009P numéro 5967

Lot 8 et 9 : Reste la propriété des sociétés dénommées LA VAUVERDE, SARL C.P.I DES COSTIERES et GWEN, réunies sous la dénomination SEP LE CLOS VIOGMER

Lots 12 et 13 : Vente au profit de

Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 28 mai 2009 volume 2009P numéro 4837.

129

EXPOSÉ SUR LE PROBLEME CONCERNANT LE GARAGE

Aux termes des actes susvisés il a notamment été vendu comparants aux présentes les lots 10 et 11 en nature de parkings, le permis de construire prévoyant l'édification d'un garage sur le lot 8.

A la demande des parties, il a été décidé la modification de l'implantation du garage afin de l'éloigner des bâtiments d'habitation et de l'édifier en lieu et place du lot 11 à charge pour eux d'échanger avec le promoteur les lots 10 et 11 contre les lots 8 et 9.

Pour parvenir à cette échange diverses modifications de l'état descriptif de division sont nécessaires ainsi qu'il suit.

Il est également précisé que ne sont propriétaires que de l'assiette foncière et non du bâti y édifié restant la propriété du promoteur, en conséquence les lots échangés en fin des présentes sont tous de même valeur.

Par suite de cet exposé il est passé aux modificatifs de l'Etat descriptif de division, acte rectificatif et échange comme suit :

L MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - CREATION DE LOT PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES

Les requérants entendant créer, par prélèvement sur les parties communes, un lot à usage de cour portant le numéro QUATORZE (14), une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 23 septembre 2010, a autorisé cette modification à l'unanimité.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée d-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE MOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 28 mai 2009 volume 2009P numéro 4834, à la création du nouveau lot portant le numéro quatorze (14) désigné de la manière suivante :

Lot n°14 : Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par les parties communes et il correspond à une cour, sa superficie est de 7,28 m²

Et les 10/1000^{èmes} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Par suite de la création du lot sus-désigné, issu des parties communes, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun des lots anciens ainsi que la répartition des parties communes affectées numéro 3 est modifié tel qu'il figure dans le tableau récapitulatif ci-après :

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3	Observations
1	1,0	Un	1374	198 / 1000			Modificati

A 30

		appartement	10000				on de tantième s	
2	1,0	Un appartement	1232 10000	/	177 / 1000		Modificati on de tantième s	
3	1,0	Un appartement	1227 10000	/	177 / 1000		Modificati on de tantième s	
4	1,0	Un appartement	1223 10000	/	176 / 1000		Modificati on de tantième s	
5	1,0	Un appartement	1221 10000	/	176 / 1000		Modificati on de tantième s	
6	1,0	Un appartement	667 10000	/	96 / 1000	185/1000	Modificati on de tantième s	
7	1,0	Un appartement	828 10000	/		246/1000	291/1000	Modificati on de tantième s
8	0,0	Un garage	102 10000	/			Modificati on de tantième s	
9	0,0	Un parking	35 / 10000				Modificati on de tantième s	
10	0,0	Un parking	35 / 10000				Modificati on de tantième s	
11	0,0	Un parking	35 / 10000				Modificati on de tantième s	
12	0,0	Un jardin	344 10000	/			120/1000	Modificati on de tantième s
13	1,0	Un appartement	1667 10000	/		569/ 1000	585/1000	Modificati on de tantième s
14	0,0	Une cour	10 / 10000				4/1000	LOT CREE
			10.000		1000	1000	1000	

ACTE RECTIFICATIF

C'est à tort et par erreur qu'il a été omis dans l'acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 10 juin 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 30 juin 2009 volume 2009P numéro 5987 au profit de Monsieur

comparants aux présentes, la cour rigolant du plan annexé à l'avant-contrat précédent l'acte susvisé, et créée aux termes du modificatifs ci-dessus.

En conséquence, il est procédé à l'attribution du lot 14 à Monsieur et comparants aux présentes :-

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à une construction édifée sur un terrain situé à nîmes (gard), 528 Chemin de Valdegour ayant fait l'objet d'un état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834

Et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	KX	162	528 Chemin de Valdegour	00 ha 19 a 65 ca

Lot n°14 - Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par les parties communes et il correspond à une cour, sa superficie est de 7,28 m²

Et les 10/1000^{èmes} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division - règlement de copropriété établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié aux termes des présentes

EFFET RELATIF du chef de la SEP LE CLOS VIOGNIER

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 18 février 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 7 avril 2009 volume 2009P numéro 3396

Suivi d'une attestation rectificative en date du 21 avril 2009 publiée même bureau le 11 mai 2009 volume 2009P numéro 4354.

3. MODIFICATIF ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

II. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REUNION DE LOTS

Les requérants entendant modifier les lots numéros SEPT (7) et QUATORZE (14) afin de les réunir en un seul lot portant le numéro QUINZE (15), une assemblée

132

générale des copropriétaires s'est réunie le 23 septembre 2010, a autorisé cette modification à l'unanimité.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834 :

I- A l'annulation des lots numéro 7 et numéro 14 :

LOT ANNULÉ, Lot numéro sept (7) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment F, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 131,96 m².

Ce lot comprend :

Un appartement, pour une superficie de 48,03 m², comprenant un séjour, une chambre, une salle d'eau-WC et un hall à aménager selon plan ci-annexé.

Un garage, pour une superficie de 17,05 m²

Un jardin, pour une superficie de 66,90 m²

LOT ANNULÉ, Lot numéro quatorze (14) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par les parties communes et il correspond à une cour, sa superficie est de 7,28 m²

Et les 10/1000^{ème} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

De l'ensemble immobilier sus-désigné.

II- A leur remplacement par le nouveau lot numéro 15 désigné de la manière suivante :

LOT CREE, Lot quinze (15) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment F, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un appartement, sa superficie totale s'élève à 139,26 m².

Ce lot comprend :

- un appartement, pour une superficie de 48,03 m², avec séjour, une chambre, une salle d'eau-W.C. et un hall.

- un garage, pour une superficie de 17,05 m².

- un jardin, pour une superficie de 66,90 m².

- une cour, pour une superficie de 7,28 m².

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3	Observation
1	1,0	Un appartement	1374 / 10000	198 / 1000			
2	1,0	Un appartement	1232 / 10000	177 / 1000			
3	1,0	Un appartement	1227 / 10000	177 / 1000			
4	1,0	Un appartement	1223 / 10000	176 / 1000			
5	1,0	Un	1221 / 10000	176 / 1000			

6	1,0	appartement Un appartement	687 / 10000	96 / 1000	195/1000			
7	1,0	Un appartement	LOT ANNULE					
8	0,0	Un garage	102 / 10000					
9	0,0	Un parking	35 / 10000					
10	0,0	Un parking	35 / 10000					
11	0,0	Un parking	35 / 10000					
12	0,0	Une jardin	344 / 10000			120/1000		
13	1,0	Un appartement	1667 / 10000		559/ 1000	585/1000		
14	0,0	Une cour	LOT ANNULE					
15	0,0	Un appartement	838/10000		246/1000	295/1000	Lot issu des lots 7 et 14	
			10 000	1000	1000	1000		

II. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - CHANGEMENT DE DESTINATION

Les requérants entendant modifier la destination du lot numéro huit (8), une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 23 septembre 2010, a autorisé cette modification à l'unanimité.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834.

Ancienne désignation du lot 8 :

Formant le rez-de-chaussée du bâtiment G, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un garage. Sa superficie totale s'élève à 18,22 m².

Et les cent deux dix millièmes (102 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Nouvelle désignation du lot huit (8) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking, sa superficie totale s'élève à 18,22 m².

Et les 51/10000 de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Par suite le bâtiment G disparaît de l'Etat Descriptif de Division, et une nouvelle répartition des tantièmes de chaque lot sur les parties communes générales est établie comme suit :

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des	Etage	Nature du lot	Parties communes	Parties communes	Parties communes	Parties communes	Observatio
--------	-------	---------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------

A34

lots			générales	affectées n°1	as affectées n°2	as affectées n°3	na
1	1,0	Un appartement	1381 / 10000	198 / 1000			Modifi- cation de taux mes
2	1,0	Un appartement	1238 / 10000	177 / 1000			Modifi- cation de taux mes
3	1,0	Un appartement	1233 / 10000	177 / 1000			Modifi- cation de taux mes
4	1,0	Un appartement	1228 / 10000	176 / 1000			Modifi- cation de taux mes
5	1,0	Un appartement	1227 / 10000	176 / 1000			Modifi- cation de taux mes
6	1,0	Un appartement	670 / 10000	96 / 1000	195/1000		Modifi- cation de taux mes
8	0,0	Un parking	51 / 10000				Chan- ge- ment de désig- nation et Modifi- cation de taux mesv
9	0,0	Un parking	35 / 10000				Modifi- cation de taux mes
10	0,0	Un parking	35 / 10000				Modifi- cation de taux mes
11	0,0	Un parking	36 / 10000				Modifi- cation de taux mes
12	0,0	Un jardin	346 /			120/1000	Modifi

			10000				caution de tantièmes
13	1,0	Un appartement	1676 / 10000		559 / 1000	585 / 1000	Modification de tantièmes
15	0,0	Un appartement	943 / 10000		246 / 1000	295 / 1000	Modification de tantièmes
			10.000	1000	1000	1000	

IV. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-SUBDIVISION DE LOT

Les requérants entendant modifier le lot numéro huit (8) afin de le subdiviser en trois lots portant respectivement les numéros seize (16), dix-sept (17) et dix-huit (18), une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 23 septembre 2010, a autorisé cette modification à l'unanimité.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834 :

(- A l'annulation du lot numéro 8

LOT ANNULE, Lot numéro huit (8) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking, sa superficie totale s'élève à 18,22 m².

Et les 51/10000 de la propriété indivise du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier sus-désigné.

(I - A son remplacement par les trois nouveaux lots, respectivement numéro seize (16), numéro dix-sept (17) et numéro dix-huit (18) désignés de la manière suivante :

Lot seize (16) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par partie communes et il correspond à un parking, sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Et les 35/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Lot dix-sept (17) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par partie communes et il correspond à un parking, sa superficie totale s'élève à 0,72 m².

Et les 2/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Lot dix-huit (18) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par partie communes et il correspond à un parking, sa superficie totale s'élève à 5,00 m².

Et les 14/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

126

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3	Observations	
1	1,0	Un appartement	1381 / 10000	198 / 1000				
2	1,0	Un appartement	1239 / 10000	177 / 1000				
3	1,0	Un appartement	1233 / 10000	177 / 1000				
4	1,0	Un appartement	1229 / 10000	176 / 1000				
5	1,0	Un appartement	1227 / 10000	176 / 1000				
6	1,0	Un appartement	870 / 10000	96 / 1000	195/1000			
8	0,0	Un parking	LOT ANNULE					
9	0,0	Un parking	35 / 10000					
10	0,0	Un parking	35 / 10000					
11	0,0	Un parking	35 / 10000					
12	0,0	Un jardin	346 / 10000			120/1000		
13	1,0	Un appartement	1676 / 10000		559/ 1000	585/1000		
15	0,0	Un appartement	843 / 10000		246/1000	295/1000		
16	0,0	Un parking	35/10000				Lot issu du lot 8	
17	0,0	Un parking	2/10000				Lot issu du lot 8	
18	0,0	Un parking	14/10000				Lot issu du lot 8	
			10.000	1000	1000	1000		

V. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - SUBDIVISION DE LOT

Les requérants entendant modifier le lot numéro neuf (9) afin de le subdiviser en deux lots portant respectivement les numéros dix-neuf (19) et vingt (20), une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 23 septembre 2010, a autorisé cette modification à l'unanimité.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834.

I- A l'annulation du lot numéro 9

LOT ANNULE, lot numéro neuf (9) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m²

Et les trente cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
de l'ensemble immobilier sus-désigné

II- A son remplacement par les nouveaux lots respectivement, numéro dix-neuf (19) et numéro vingt (20) désignés de la manière suivante :

Lot dix-neuf (19) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 7,50 m².

Ce lot comprend également les 21/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Lot vingt (20) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 5,00 m².

Ce lot comprend également les 14/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 56-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Étage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3	Observations	
1	1,0	Un appartement	1381 / 10000	198 / 1000				
2	1,0	Un appartement	1239 / 10000	177 / 1000				
3	1,0	Un appartement	1233 / 10000	177 / 1000				
4	1,0	Un appartement	1229 / 10000	176 / 1000				
5	1,0	Un appartement	1227 / 10000	176 / 1000				
6	1,0	Un appartement	670 / 10000	96 / 1000	195/1000			
9	0,0	Un parking		LOT ANNULE				
10	0,0	Un parking	35 / 10000					
11	0,0	Un parking	35 / 10000					
12	0,0	Un jardin	346 / 10000			120/1000		
13	1,0	Un appartement	1676 / 10000		559/ 1000	585/1000		
15	0,0	Un appartement	843 / 10000		246/1000	295/1000		
16	0,0	Un parking	35/10000					
17	0,0	Un parking	2/10000					
18	0,0	Un parking	14/10000					

19	0,0	Un parking	21/10000				Lot issu du lot 8
20	0,0	Un parking	14/10000				Lot issu du lot 9
			10.000	1000	1000	1000	

VI. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - SUBDIVISION DE LOT.

Les requérants entendant modifier le lot numéro dix (10) afin de le subdiviser en deux lots portant respectivement les numéros vingt et un (21) et vingt-deux (22), une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 23 septembre 2010, a autorisé cette modification à l'unanimité.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834:

III- A l'annulation du lot numéro dix (10) de l'ensemble immobilier sus-désigné.

LOT ANNULÉ, lot numéro dix (10) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Et les trente cinq dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

IV- A son remplacement par les nouveaux lots respectivement numéro vingt et un (21) et numéro vingt-deux (22) désignés de la manière suivante :

Lot vingt et un (21) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il parking. Sa superficie totale s'élève à 7,50 m².

Ce lot comprend également les 21/10000 ème de la propriété indivise du communes générales.

Lot vingt-deux (22) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il parking. Sa superficie totale s'élève à 5,00 m².

Ce lot comprend également les 14/10000 ème de la propriété indivise du communes générales.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3	Ob serva tions
-------------	-------	---------------	----------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	----------------

1	1,0	Un appartement	1381 / 10000	196 / 1000				
2	1,0	Un appartement	1239 / 10000	177 / 1000				
3	1,0	Un appartement	1233 / 10000	177 / 1000				
4	1,0	Un appartement	1228 / 10000	176 / 1000				
6	1,0	Un appartement	1227 / 10000	176 / 1000				
6	1,0	Un appartement	670 / 10000	96 / 1000	185/1000			
10	0,0	Un parking	LOT ANNULE					
11	0,0	Un parking	35 / 10000					
12	0,0	Un jardin	346 / 10000			120/1000		
13	1,0	Un appartement	1676 / 10000		559/ 1000	585/1000		
15	0,0	Un appartement	843 / 10000		248/1000	295/1000		
16	0,0	Un parking	35/10000					
17	0,0	Un parking	2/10000					
18	0,0	Un parking	14/10000					
19	0,0	Un parking	21/10000					
20	0,0	Un parking	14/10000					
21	0,0	Un parking	21/10000				Lot issu du lot 10	
22	0,0	Un parking	14/10000				Lot issu du lot 10	
			10.000	1000	1000	1000		

VII. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - SUBDIVISION DE LOT.

Les requérants entendant modifier le lot numéro douze (12) afin de le subdiviser en deux lots portant respectivement les numéros vingt-trois (23) et vingt-quatre (24), une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 23 septembre 2010, a autorisé cette modification à l'unanimité.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834.

V- A l'annulation du lot numéro douze (12)

LOT ANNULE, lot douze (12) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à la jouissance privative d'un jardin dont le tréfonds est à usage de bassin de rétention commun. Sa superficie totale s'élève à 245,80 m²

Et les trois cent quarante cinq / dix millièmes (345 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier sus-désigné.

VI- A son remplacement par les nouveaux lots respectivement numéro vingt-trois (23) et numéro vingt-quatre (24) désignés de la manière suivante :

Lot vingt-trois (23):

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un jardin. Sa superficie totale s'élève à 245,08 m².

Ce lot comprend également les 345/10000^{ème} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Lot vingt-quatre (24):

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par le lot 23 et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 0,72 m².

Ce lot comprend également les 1/10000^{ème} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-27 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etrga	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3	Observations
1	1,0	Un appartement	1381 / 10000	198 / 1000			
2	1,0	Un appartement	1239 / 10000	177 / 1000			
3	1,0	Un appartement	1233 / 10000	177 / 1000			
4	1,0	Un appartement	1229 / 10000	176 / 1000			
5	1,0	Un appartement	1227 / 10000	176 / 1000			
6	1,0	Un appartement	670 / 10000	96 / 1000	195/1000		
11	0,0	Un parking	35 / 10000				
12	0,0	Un jardin		LOT ANNULE			
13	1,0	Un appartement	1676 / 10000		559/1000	585/1000	
15	0,0	Un appartement	843 / 10000		246/1000	295/1000	
16	0,0	Un parking	35/10000				
17	0,0	Un parking	2/10000				
18	0,0	Un parking	14/10000				
19	0,0	Un parking	21/10000				
20	0,0	Un parking	14/10000				
21	0,0	Un parking	21/10000				
22	0,0	Un parking	14/10000				
23	0,0	Un jardin	345/10000			119/1000	Lot issu du lot 12
24	0,0	Un jardin	1/10000			1/1000	Lot issu du lot 12
			10.000	1000	1000	1000	

VIII. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REUNION DE LOTS

Les requérants entendant modifier les lots numéros dix-huit (18) et dix-neuf (19) afin de les réunir en un seul lot portant le numéro vingt-cinq (25), une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 23 septembre 2010, a autorisé cette modification à l'unanimité.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834 :

III- A l'annulation des lots numéro 18 et numéro 19 de l'ensemble immobilier sus-désigné

LOT ANNULE, Lot dix-huit (18) : Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par partie communes et il correspond à un parking, sa superficie totale s'élève à 5,00 m².

Et les 14/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT ANNULE, Lot dix-neuf (19) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 7,50 m²

Ce lot comprend également les 21/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

IV- A leur remplacement par le nouveau lot numéro vingt-cinq (25) désigné de la manière suivante :

Lot vingt-cinq (25) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Ce lot comprend également les 35/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3	Observations
1	1.0	Un appartement	1381 / 10000	198 / 1000			
2	1.0	Un appartement	1239 / 10000	177 / 1000			
3	1.0	Un appartement	1233 / 10000	177 / 1000			
4	1.0	Un	1229 / 10000	176 / 1000			

1102

4	1,0	appartement	1227 / 10000	176 / 1000				
5	1,0	appartement	670 / 10000	98 / 1000	195/1000			
11	0,0	Un parking	35 / 10000					
13	1,0	Un appartement	1678 / 10000		552/ 1000	585/1000		
15	0,0	Un appartement	843 / 10000		246/1000	295/1000		
16	0,0	Un parking	35/10000					
17	0,0	Un parking	2/10000					
18	0,0	Un parking	LOT ANNULE					
19	0,0	Un parking	LOT ANNULE					
20	0,0	Un parking	14/10000					
21	0,0	Un parking	21/10000					
22	0,0	Un parking	14/10000					
23	0,0	Un jardin	345/10000			119/1000		
24	0,0	Un jardin	1/10000			1/1000		
25	0,0	Un parking	35/10000				Lot issu des lots 18 et 19	
			10,000	1000	1000	1000		

IX. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REUNION DE LOTS

Les requérants entendant modifier les lots numéros vingt (20) et vingt et un (21) afin de les réunir en un seul lot portant le numéro vingt-six (26), une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 23 septembre 2010, a autorisé cette modification à l'unanimité.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834:

V- A l'annulation des lots numéro vingt (20) et numéro vingt et un (21) :

LOT ANNULE, Lot vingt (20) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 5,00 m².

Ce lot comprend également les 14/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT ANNULE, Lot vingt et un (21) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 7,50 m².

Ce lot comprend également les 21/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

De l'ensemble immobilier sus-désigné.

VI- A leur remplacement par le nouveau lot numéro vingt-six (26) désigné de la manière suivante :

Lot vingt-six (26):

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Ce lot comprend également les 35/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 65-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-69 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3	Observations
1	1,0	Un appartement	1381 / 10000	198 / 1000			
2	1,0	Un appartement	1239 / 10000	177 / 1000			
3	1,0	Un appartement	1233 / 10000	177 / 1000			
4	1,0	Un appartement	1229 / 10000	178 / 1000			
5	1,0	Un appartement	1227 / 10000	176 / 1000			
6	1,0	Un appartement	670 / 10000	98 / 1000	193/1000		
11	0,0	Un parking	35 / 10000				
13	1,0	Un appartement	1676 / 10000		559/1000	585/1000	
15	0,0	Un appartement	643 / 10000		246/1000	295/1000	
16	0,0	Un parking	35/10000				
17	0,0	Un parking	2/10000				
20	0,0	Un parking			LOT ANNULE		
21	0,0	Un parking			LOT ANNULE		
22	0,0	Un parking	14/10000				
23	0,0	Un jardin	345/10000			119/1000	
24	0,0	Un jardin	1/10000			1/1000	
25	0,0	Un parking	35/10000				
26	0,0	Un parking	35/10000				Lot issu des lots 20 et 21
			10.000	1000	1000	1000	

X. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - CHANGEMENT DE DESTINATION

Les requérants entendant modifier la destination des lots numéros onze (11), dix-sept (17), vingt-deux (22) et vingt-quatre (24), une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 23 septembre 2010, a autorisé cette modification à l'unanimité.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834 :

Ancienne désignation des lots 11, 17, 22 et 24:

Lot numéro onze (11) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m²

Et les trente cinq dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot dix-sept (17) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking, sa superficie totale s'élève à 0,72 m².

Et les 2/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

Lot vingt-deux (22) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 5,00 m²

Ce lot comprend également les 14/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Lot vingt-quatre (24) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par le lot 23 et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 0,72 m².

Ce lot comprend également les 1/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Nouvelle désignation des lots 11, 17, 22 et 24:

Lot numéro onze (11) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Ce lot comprend également les 70/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un jardin. Sa superficie totale s'élève à 0,72 m².

Ce lot comprend également les 1/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 5,00 m².

Ce lot comprend également les 28/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 0,72 m².

Ce lot comprend également les 4/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Par suite de ces modifications les tantièmes de copropriété s'en trouvent modifié comme suit :

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3	Observations
1	1,0	Un appartement	1374/10000	198 / 1000			Modification de tantièmes
2	1,0	Un appartement	1232/10000	177 / 1000			Modification de tantièmes
3	1,0	Un appartement	1227/10000	177 / 1000			Modification de tantièmes
4	1,0	Un appartement	1223/10000	176 / 1000			Modification de tantièmes
5	1,0	Un appartement	1221/10000	176 / 1000			Modification de tantièmes
6	1,0	Un appartement	667/10000	96 / 1000	195/1000		Modification de tantièmes
11	0,0	Un garage	70/10000				Modification de tantièmes
13	1,0	Un appartement	1667/10000		559/1000	584/1000	Modification de tantièmes
15	0,0	Un appartement	838/10000		246/1000	294/1000	Modification de tantièmes
16	0,0	Un parking	35/10000				
17	0,0	Un parking	1/10000				Modification de tantièmes
22	0,0	Un parking	29/10000				Modification de tantièmes
23	0,0	Un jardin	343/10000			120/1000	Modification de tantièmes
24	0,0	Un jardin	4/10000			2/1000	Modification de

							lambème s
25	0,0	Un parking	35/10000				
26	0,0	Un parking	35/10000				
			10.000	1000	1000	1000	

XI. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REUNION DE LOTS

Les requérants entendent modifier les lots numéros onze (11), vingt-deux (22) et vingt-quatre (24) afin de les réunir en un seul lot portant le numéro vingt-sept (27), une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 23 septembre 2010, a autorisé cette modification à l'unanimité.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834:

VII- A l'annulation des lots numéro 11, numéro 22 et numéro 24

LOT ANNULÉ, Lot numéro onze (11) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Ce lot comprend également les 70/10000^{ème} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT ANNULÉ, Lot numéro vingt-deux (22) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 5,00 m².

Ce lot comprend également les 28/10000^{ème} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT ANNULÉ, Lot numéro vingt-quatre (24) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 0,72 m².

Ce lot comprend également les 4/10000^{ème} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

De l'ensemble immobilier sus-désigné.

VIII- A leur remplacement par le nouveau lot numéro vingt-sept (27) désigné de la manière suivante :

Lot vingt-sept (27) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un garage. Sa superficie totale s'élève à 18,22 m².

Ce lot comprend également les 102/10000^{ème} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

147

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3	Observations	
1	1,0	Un appartement	1374/10000	108 / 1000				
2	1,0	Un appartement	1232/10000	177 / 1000				
3	1,0	Un appartement	1227/10000	177 / 1000				
4	1,0	Un appartement	1223/10000	176 / 1000				
5	1,0	Un appartement	1221/10000	178 / 1000				
6	1,0	Un appartement	667/10000	96 / 1000	165/1000			
11	0,0	Un garage	LOT ANNULE					
13	1,0	Un appartement	1667/10000		569/ 1000	584/1000		
15	0,0	Un appartement	838/10000		246/1000	294/1000		
16	0,0	Un parking	35/10000					
17	0,0	Un parking	1/10000					
22	0,0	Un parking	LOT ANNULE					
23	0,0	Un jardin	343/10000			123/1000		
24	0,0	Un jardin	LOT ANNULE					
26	0,0	Un parking	35/10000					
28	0,0	Un parking	36/10000					
27	0,0	Un garage	102/10000			2/1000	Lot les des lots 11, 22 et 24	
			10.000	1000	1000	1000		

XII. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REUNION DE LOTS

Les requérants entendant modifier les lots numéros dix-sept (17) et vingt-trois (23) afin de les réunir en un seul lot portant le numéro vingt-huit (28), une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 23 septembre 2010, a autorisé cette modification à l'unanimité.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NÎMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NÎMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834:

DX- A l'annulation des lots numéro 17 et numéro 23 :

LOT ANNULE, Lot numéro dix-sept (17) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un jardin. Sa superficie totale s'élève à 0,72 m².

Ce lot comprend également les 1/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

LOT ANNUEL, Lot vingt-trois (23) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un jardin. Sa superficie totale s'élève à 245,09 m².

Ce lot comprend également les 345/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

De l'ensemble immobilier sus-désigné

X- A leur remplacement par le nouveau lot numéro vingt-huit (28) désigné de la manière suivante

Lot vingt-huit (28):

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un jardin. Sa superficie totale s'élève à 245,80 m².

Ce lot comprend également les 344/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3	Observations
1	1,0	Un appartement	1374/10000	198 / 1000			
2	1,0	Un appartement	1232/10000	177 / 1000			
3	1,0	Un appartement	1227/10000	177 / 1000			
4	1,0	Un appartement	1223/10000	176 / 1000			
5	1,0	Un appartement	1221/10000	176 / 1000			
6	1,0	Un appartement	867/10000	96 / 1000	195/1000		
13	1,0	Un appartement	1667/10000		559/1000	584/1000	
15	0,0	Un appartement	838/10000		246/1000	294/1000	
16	0,0	Un parking	35/10000				
17	0,0	Un parking					LOT ANNULE
23	0,0	Un jardin					LOT ANNULE
25	0,0	Un parking	35/10000				
26	0,0	Un parking	35/10000				
27	0,0	Un garage	102/10000			2/1000	
28	0,0	Un jardin	344/10000			126/1000	Lot issu des lots 17 et 23
			10 000	1000	1000	1000	

XII. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - CHANGEMENT DE DESTINATION - CHANGEMENT DE DESIGNATION ET MODIFICATION DES TANTIEMES GENERAUX

Les requérants entendant modifier les lots numéros six (6) et quinze (15) afin de changer la destination de partie du lot savoir transformation de la partie garage en habitation, une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 23 septembre 2010, a autorisé cette modification à l'unanimité.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 14 mai 2009 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834:

XI- Ancienne Désignation lots 6 et 15 :

ANCIENNE DESIGNATION, Lot numéro six (6) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment F, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 116,01 m²

Ce lot comprend:

Un appartement, pour une superficie de 35,40 m², comprenant un séjour et une salle d'eau- WC

Un garage, pour une superficie de 19,81 m².

Un jardin, pour une superficie de 60,80 m²

Et les six cent soixante huit /dix millièmes (668 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

ANCIENNE DESIGNATION, Lot quinze (15) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment F, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un appartement, sa superficie totale s'élève à 138,26 m²

Ce lot comprend :

- un appartement, pour une superficie de 48,03 m², avec séjour, une chambre, une salle d'eau-W.C. et un hall.

- un garage, pour une superficie de 17,05 m².

- un jardin, pour une superficie de 66,90 m².

- une cour, pour une superficie de 7,28 m².

De l'ensemble immobilier sus-désigné.

XII- A leur remplacement par les nouvelles désignations des lots 6 et 15 savoir :

NOUVELLE DESIGNATION : Lot numéro six (6) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment F, lot à usage d'appartement pour une superficie totale de 113,81 m² dont 60,80 m² de jardin et 52,38 m² d'appartement avec un séjour, une salle d'eau/WC et une chambre avec placard. Ce lot prend accès par parties communes

Et les sept cent cinquante huit /dix millièmes (758 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

La superficie au titre de la loi carrez de 52,38 m².

NOUVELLE DESIGNATION : Lot numéro quinze (15) :

Situé dans le bâtiment F, lot à usage d'appartement pour une superficie totale de 144,66 m² dont 60,90 m² de jardin, 7,28 m² de cour et 70,48 m² d'appartement avec un séjour, une salle d'eau, une chambre avec placard et un dégagement. Ce lot prend accès par parties communes

ACO

Et les huit cent trente huit dix millièmes (838 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales
La superficie au titre de la loi carrez de 70,48 m².

Par suite de ces changements de destination de partie des lots savoir la transformation des garages en habitations la répartition des tantièmes généraux de l'immeuble s'en trouve modifiée et sont résumées dans le tableau récapitulatif comme suit :

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3	Observations
1	1,0	Un appartement	1332/10000	185 / 1000			Modification de tantièmes
2	1,0	Un appartement	1194/10000	175 / 1000			Modification de tantièmes
3	1,0	Un appartement	1189/10000	174 / 1000			Modification de tantièmes
4	1,0	Un appartement	1185/10000	173 / 1000			Modification de tantièmes
5	1,0	Un appartement	1163/10000	173 / 1000			Modification de tantièmes
6	1,0	Un appartement	738/10000	110 / 1000	211/1000		Changements de désignation et Modification de tantièmes
13	1,0	Un appartement	1616/10000		505/1000	546/1000	Modification de tantièmes
15	0,0	Un appartement	1008/10000		284/1000	341/1000	Changement de désignation et Modification de tantièmes
16	0,0	Un parking	34/10000				Modification de tantièmes
26	0,0	Un parking	34/10000				Modification de tantièmes

							lançables
26	0,0	Un parking	34/10000				Modificati on de lançables
27	0,0	Un garage	89/10000				Modificati on de lançables
28	0,0	Un jardin	334/10000			113/1000	Modificati on de lançables
			10.000	1000	1000	1000	

RECAPITULATIF DES LOTS APPARTENANT AUX COMPARANTS:

1- les sociétés dénommées LA VAUVERDE, SARL C.P.I DES COSTIERES et GWEN, réunies sous la dénomination SEP LE CLOS VIOGNIER sont propriétaires du lot 8 et 9 supprimés devenus respectivement lots 15 et 25.

2- _____ sont propriétaires des lots 10 et 11 devenus respectivement lots 26 et 27, du lot 6, ou lot 7 devenu lot 15.
 -+ AL4

3- _____ ont propriétaires du lots 13, et du lot 12 devenu 28

4. ECHANGE

Premier Echangeiste

La Société dénommée société en participation LE CLOS VIOGNIER, Société en participation dont le siège est à SAINT-CHAPTES (30190), 153 rue du Stade, non identifiée au SIREN et non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Dont les associés sont:

1°) La société dénommée LA VAUVERDE, société à responsabilité limitée, au capital de 20.000,00 euros, dont le siège est à SAINT-CHAPTES (Gard) 153 rue du Stade, identifiée au SIREN sous le numéro 398865837 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES (Gard).

2°) La société dénommée SARL C.P.I DES COSTIERES, société à responsabilité limitée, au capital de 8.000,00 euros, dont le siège est à AUBORD (Gard) CD 135- La Combe de Bourdie, identifiée au SIREN sous le numéro 444797146 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES (Gard).

3°) La société dénommée GWEN, société à responsabilité limitée, au capital de 5.000,00 euros, dont le siège est à NIMES (Gard) 34 Rue de la Madeleine, identifiée au SIREN sous le numéro 485250983 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES (Gard).

Représentée à l'acte par _____ gérant de la société LA VAUVERDE agissant en vertu d'une assemblée générale des associés.

Deuxième Echangeiste

TERMINOLOGIE

Le mot "échangistes" désigne les « premier échangiste » et « deuxième échangiste », présents ou représentés. En cas de pluralité de chacun d'eux, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

EXPOSE :

Préalablement à l'échange il est ici précisé que l'échange porte sur des biens identiques en nature de parkings

Les CO-ECHANGISTES ont procédé entre eux à l'ECHANGE ci-après :

-A-

SOCIETE EN PARTICIPATION LE CLOS VIOGNIER dont les associés sont La société dénommée LA VAUVERDE, La société dénommée SARL C.P.I DES COSTIERES, la société dénommée GWEN.

CEDE à titre d'ECHANGE, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

Qui accepte.

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à Nîmes (gard), 52B Chemin de Valdegour

Cet ensemble immobilier cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieu dit	Surface
KX		162	52B Chemin de Valdegour	00 ha 19 a 65 ca

Désignation des BIENS :

Lot seize (16) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Et les 35/10000^{ème} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Lot vingt-cinq (25) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Ce lot comprend également les 35/10000^{ème} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

153

Tels que les BIENS ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 18 février 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 7 avril 2009 volume 2009P numéro 3396.

Suivi d'une attestation rectificative en date du 21 avril 2009 publiée même bureau le 11 mai 2009 volume 2009P numéro 4354.

- B -

EN CONTRE ECHANGE

CEDE à titre d'ECHANGE, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

SOCIETE EN PARTICIPATION LE CLOS VIOGNIER dont les associés sont La société dénommée **LA VAUVERDE**, La société dénommée **SARL C.P.I DES COSTIERES**, la société dénommée **GWEN**,

Qui acceptent.

DESIGNATION

De L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à nîmes (gard), 528 Chemin de Valdegour
Cet ensemble immobilier cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
KX		152	528 Chemin de Valdegour	30 ha 19 a 65 ca

Désignation des BIENS :

Lot vingt-six (26):

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m².

Ce lot comprend également les 35/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Lot vingt-sept (27):

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, ce lot prend accès par parties communes et il correspond à un garage. Sa superficie totale s'élève à 18,22 m².

Ce lot comprend également les 102/10000 ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Tels que les BIENS ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 28 juillet 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 18 septembre 2009 volume 2009P numéro 8695.

154

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 10 juin 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 30 juin 2009 volume 2009P numéro 5987

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE, Notaire à NIMES, le 14 mai 2009 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES, le 26 mai 2009 volume 2009P numéro 4834.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié en têtes des présentes

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent échange a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les échangistes seront respectivement propriétaires des BIENS qu'ils reçoivent en vertu de l'échange au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour

Ils en auront la jouissance également à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, les BIENS étant libres de toute location, occupation ou réquisition quelconque, ainsi que les échangistes le déclarent sous leur responsabilité.

REPARTITION DU DROIT DE PROPRIETE

SOCIÉTÉ EN PARTICIPATION LE CLOS VIOGNIER dont les associés sont La société dénommée LA VAUVERDE, La société dénommée SARL C.P.I DES COSTIERES, la société dénommée GWEN.

Le bien cédé appartenant personnellement à cette partie, le bien reçu en contre-échange lui appartiendra également personnellement

Le bien cédé dépendant de la communauté, le bien reçu en contre-échange dépendra également de ladite communauté

EVALUATION DES IMMEUBLES ECHANGES ABSENCE DE SOUTE

Les échangistes évaluent chacun des BIENS échangés à la même somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 EUR), soit TROIS MILLE EUROS (3.000,00 EUR) de biens échangés par co-échangiste.

En conséquence, le présent échange est fait sans soufte ni retour de part ni d'autre.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent :

Que les BIENS échangés sont chacun d'une égale valeur de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 EUR), soit par co-échangiste un montant de TROIS MILLE EUROS (3.000,00 EUR) de biens échangés

155

Le présent échange est donc effectué sans soule.

Les co-échangistes déclarent :

Que les présentes sont soumises au tarif de 5,00 % prévu par l'article 684 du Code général des impôts applicable à un seul des BIENS échangés.

DROITS

			Mt à payer
3.000,00	x 5,00 %	=	150,00
150,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			150,00

Taxation des plus-values

1° Imposition des plus-values

Le présent échange n'est pas soumise à la réglementation sur les plus-values des particuliers. Le VENDEUR sera soumise au prélèvement sur les profits de construction conformément à la législation en vigueur. Il déclare dépendre, à ce sujet de la Recette des Impôts de UZES 1 Rue du 19 Mars 1962 à UZES (30700) où son numéro : 508 366 226 000 19.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 18 février 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 7 avril 2009 volume 2009P numéro 3396.

Suivi d'une attestation rectificative en date du 21 avril 2009 publiée même L... au le 11 mai 2009 volume 2009P numéro 4354.

L'immeuble échangé est entre dans le patrimoine de l'ECHANGISTE :

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 29 juillet 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 18 septembre 2009 volume 2009P numéro 8695.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à NIMES le 10 juin 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NIMES le 30 juin 2009 volume 2009P numéro 5967.

Les BIENS remis en échange ne sont pas d'une valeur supérieure à 15.000 euros :

Par suite, il bénéficie de l'exonération des plus-values en vertu des dispositions de l'article 150 U II 6^o du Code général des impôts.

DONNÉE FISCALE

- que la société échangiste est identifiée sous les numéros S.I.R.E.T. : 398.655.837 pour la société LA VAUVERDE ; 444.787.146 pour la société CPI DES COSTIERES et 485.260.963 pour la société GWEN, et elle déclare dépendre, à ce sujet de la Recette des Impôts de UZES 1 Rue du 19 Mars 1962 à UZES (30700) où son numéro : 508 366 226 000 19.

- Monsieur et Madame déclarent dépendre du centre des impôts de NIMES OUEST 15 Boulevard Etienne Saintenac

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence des requérants.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte 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.

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 des présentes sont supportés par les requérants.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc 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 tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le Notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Frédéric GERBET, Catherine HUGUET et Xavier de LE HOYE, Notaires associés à NIMES (Gard), 116, Allée Norbert Wiener. Téléphone : 04.66.76.39.39 Télécopie : 04.66.76.39.30 Courriel : phd@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

POINT ACTE sur trois (03) pages.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

PIERRE TAILHADES

Membre Expert Foncier S.F.L.A.

PIERRE YVES PIRIS

Agémeur E.S.S.Z. - Membre Expert Foncier

121 Chemin de l'Herminier - 30 001 NIMES
Tél. 04 66 29 08 07 - Fax 04 66 09 32 30
E-mail: gxp@orange.fr

VILLE DE NIMES

Annexé à la suite
d'un acte reçu par le
Notaire soussigné,
le 24/08/2011

COPROPRIETE "Le Clos Viognier"

ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION MODIFICATIF

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

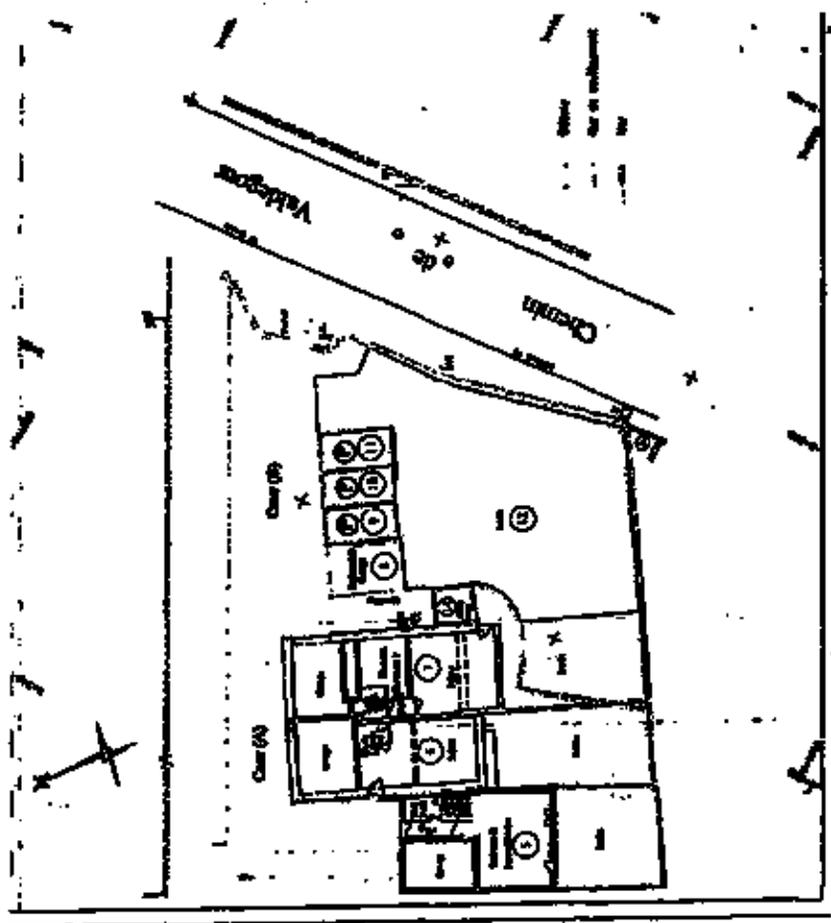
A) Création de lot sur parties communes

ECHELLE : 1/200



Dessiné et établi le 02/09/2011
Modifié le

Matricule de registre :
No : 3208645 REC-Exp-1000



ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

PIERRE TAILHADES

Membre Dapt Fondateur D.P.L.A.



PIERRE YVES VIRIS

Diplômé C.S.G.E. - Membre Dapt Fondateur

138 Cours de l'Europe nord, 33 800 - PACE
Tél 04 63 23 00 07 - Fax 04 63 23 21 70
Email: gxp@orange.fr

VILLE DE NIMES

Annexé à la carte
de la
commune de
le 20/03/2008

COPROPRIETE "Le Clos Viognier"

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION MODIFICATIF

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

B) Réunion de lots

ECHELLE : 1/200

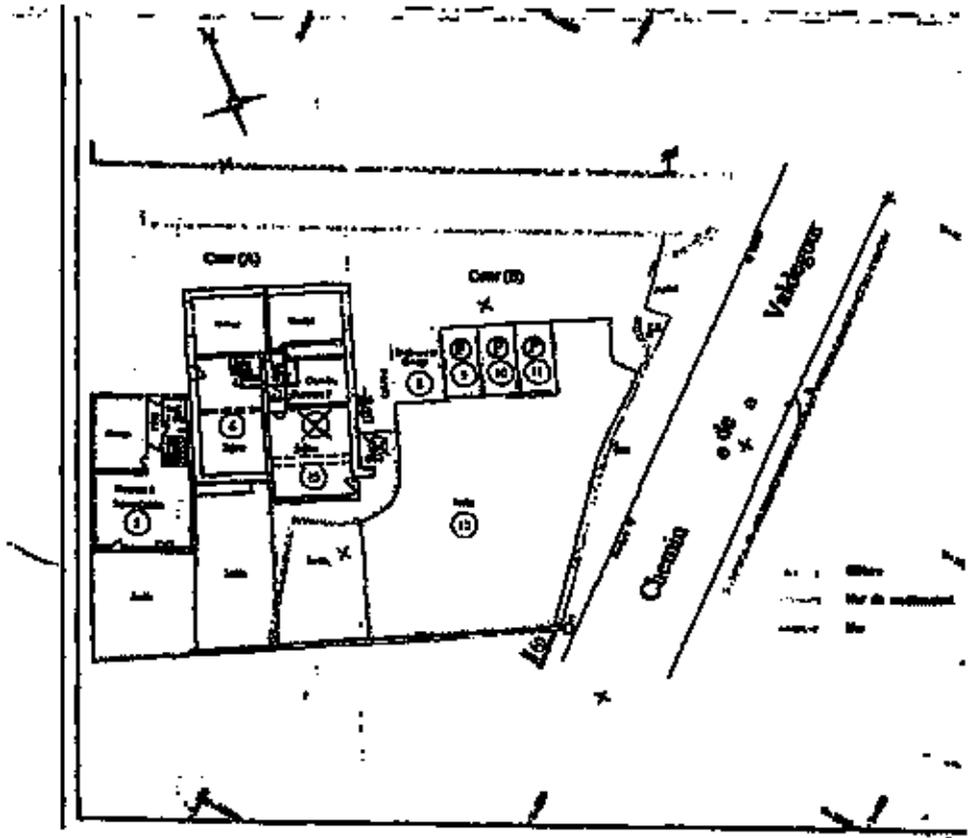
D.P. 11/3



Dessiné et dessiné à l'ORDRE
Modifié le

Revisé et corrigé le
No : 20080123 REC-100-000017

52



ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

10

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

PIERRE TAILHADES

Géomètre Expert Foncier O.P.L.G.



PIERRE YVES PIRIS

Ingénieur C.S.G.T., Géomètre Expert Foncier

132 Chemin de l'homme mort, 30 000 NIMES
Tél: 04 66 29 08 57 - Fax: 04 66 04 32 70
Email: gta@tdunivnimes.fr

VILLE DE NIMES

COPROPRIÉTÉ "Le Clos Viognier"

Annexé à la suite
d'un acte reçu par le
Notaire soussigné,
le 20 AVR. 2011

ÉTAT DESCRIPTIF
DE DIVISION MODIFICATIF

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

D) Subdivision des lots 8,9,10 et 12

ÉCHELLE : 1/200

DP

NP3

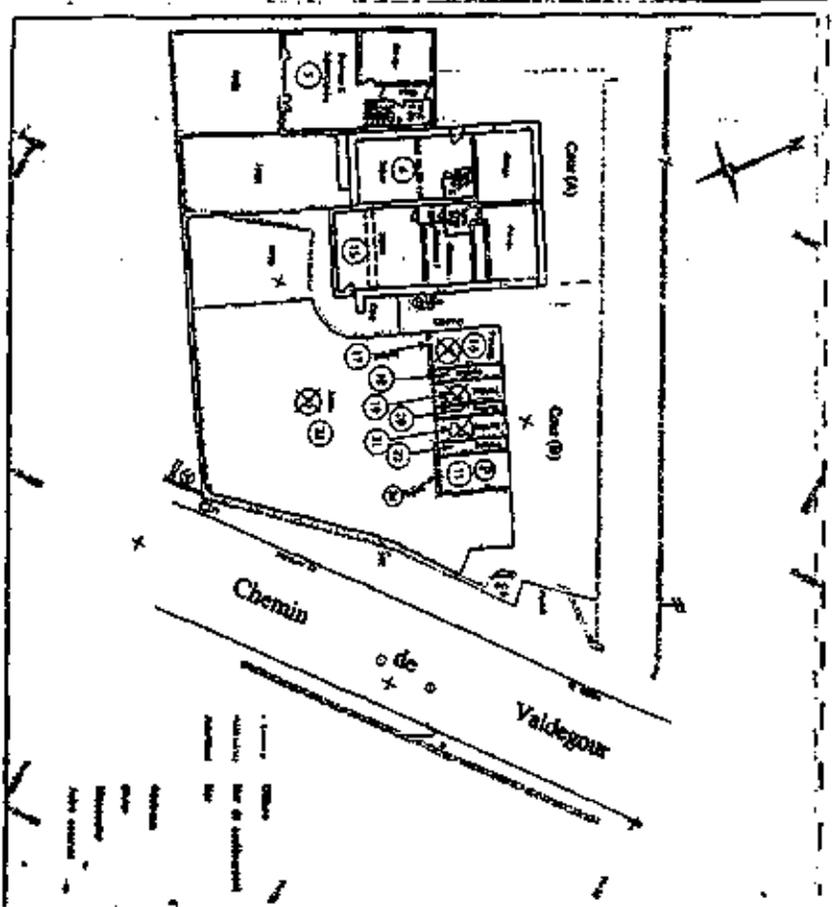


Dessiné et dessiné le DDT
Approuvé le

Reçu par le
N° : 2000012, Nîmes

163

h9v



ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

PIERRE TAILHADES

Geometre Expert Foncier D.P.L.R.



PIERRE YVES PIRIS

Ingénieur E.S.G.T., Geometre Expert Foncier

132 Chapitre de l'homme mort - 30 000 NIMES
Tel: 04 86 29 08 87 - Fax: 04 86 84 52 70
Email: office@nimes-oge.fr

VILLE DE NIMES

Annexé à la minute
d'un acte reçu par le
Notaire le 23 AVR. 2011

COPROPRIETE "Le Clos Viognier"

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION MODIFICATIF

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

E) Réunion de lots

ECHELLE : 1/200

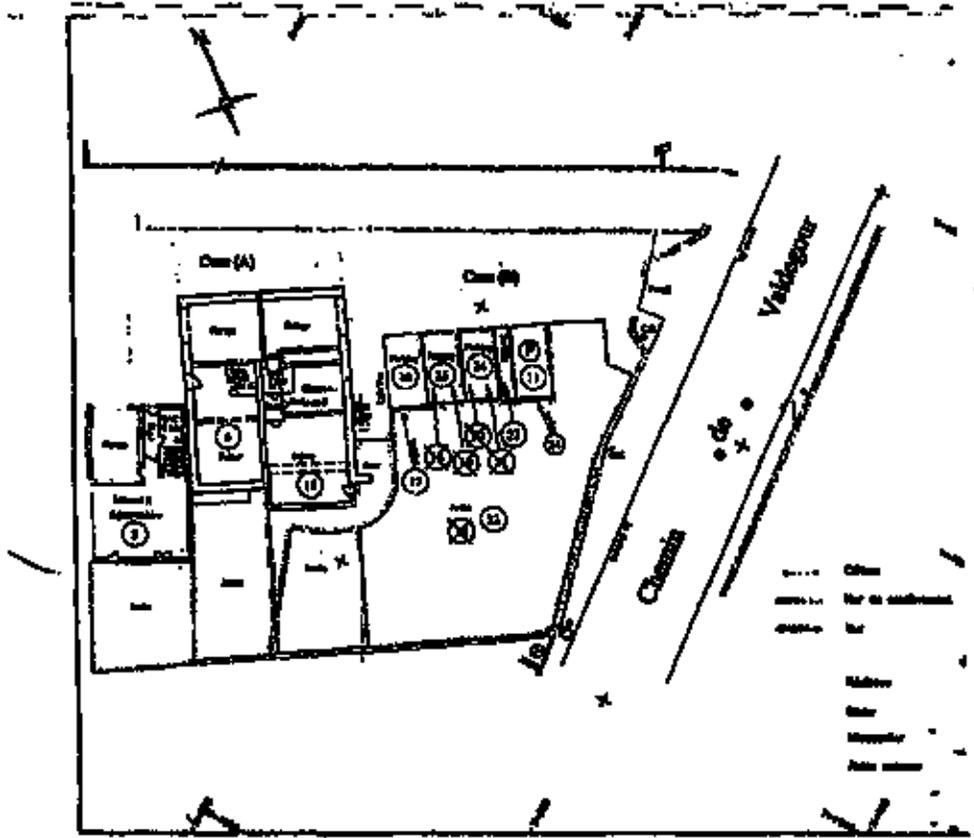
DP
TIP

N° : 20080413 00-1er-membre

Orné et dressé le DAE
Média le

165

166V



ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

12

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

PIERRE TAILHADES

Géometre Expert Foncier S.P.L.C.

PIERRE YVES PIRIS

Géometre E.S.P.T., Directeur Expert Foncier

132 Chemin de l'Arrière Mont - 30 000 NIMES
Tél 04 66 29 06 97 - Fax 04 66 94 22 70
Email: offtop@wanadoo.fr

VILLE DE NIMES

COPROPRIETE "Le Clos Viognier"

Attesté à la minute
d'un acte reçu par le
Notaire soussigné,
le 20 Août 2011

ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION MODIFICATIF

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

F) Changement de destination
des lots 11,17,22 et 24

ECHELLE : 1/200

DP

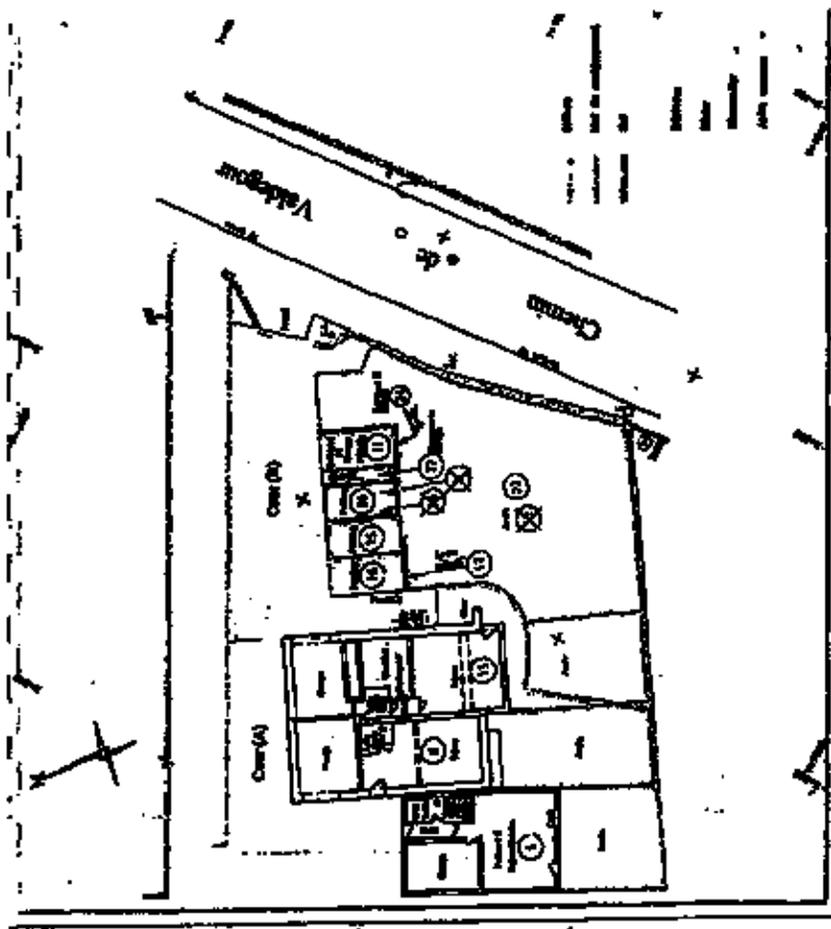


MP

Dressé et contrôlé le 02/08/2011
N° 201100112 000 - 1er volume

Relevé à reporter :
N° : 201100112 000 - 1er volume

AL7



ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

12

PIERRE TAILHADES

Geometre Expert Foncier S.F.L.R.

PIERRE YVES PIRIS

Ingénieur E.S.C.T., Geometre Expert Foncier

432 Chemin de l'Arrière-vert - 30 000 NIMES
Tél: 04 66 28 05 97 - Fax: 04 66 84 32 70
E-mail: atp@tailhades.fr

VILLE DE NIMES

Annexé à la minute
d'un acte reçu par le
Notaire soussigné
le 20 Mars 2008

COPROPRIETE "Le Clos Viognier"

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION MODIFICATIF

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

G) Réunion des lots 11,22 et 24

Réunion des lots 17 et 23

ECHELLE : 1/200

DP

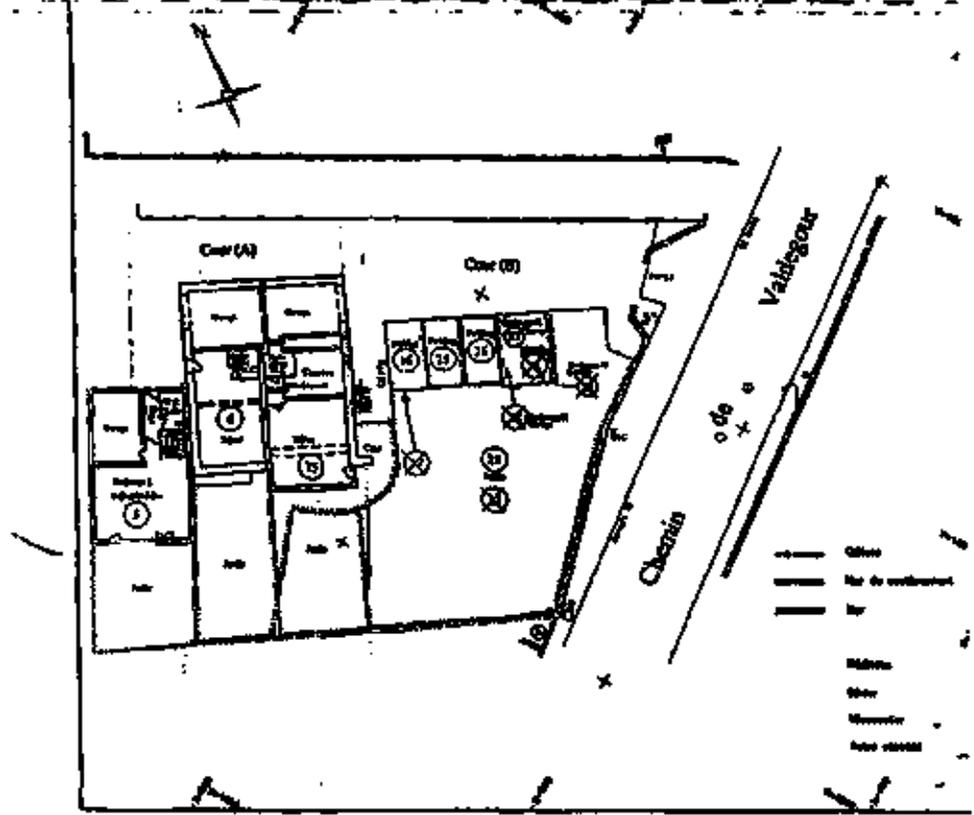


Imprimé et vendu à la
Mairie de

Représenté par
No : 3000413 DC-10-000

169

170



ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

144

PIERRE TAILHADES

Geomètre Expert Foncier D.P.L.A.



PIERRE YVES PIRIS

Ingénieur E.S.G.T. - Géomètre Expert Foncier

133 Chemin de l'homme mort, 30 908 NIMES

Tel: 04 68 23 08 97 - Fax: 04 66 84 32 70

Druck: map@nismatex.fr

VILLE DE NIMES

Arrêté à la suite
d'un acte reçu par
Notaire le 20 AVR. 2011

COPROPRIÉTÉ "Le Clos Viognier"

ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION MODIFICATIF

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

Réunion des lots 11,22 et 24

H)

Réunion des lots 17 et 23

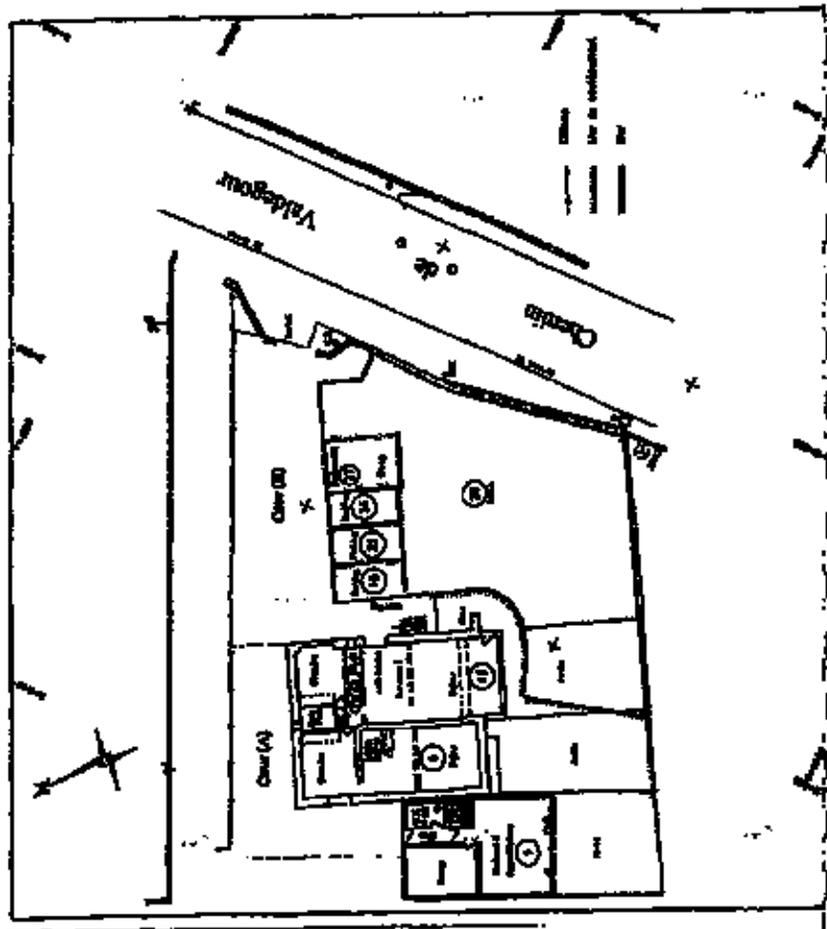
ECHELLE: 1/200

DP

Directeur et Géomètre de l'Etat
N° 2000000000

Directeur et Géomètre de l'Etat
N° 2000000000

171





NOTAIRE DES
REGIONS LOPRINTE



V. RM : 1/4 (sch. 177)

Ref à rappeler
2908 64 13

Annexé à la minute
d'un acte reçu par le
Notaire soussigné,

Nîmes, le 16 mars 2011

20 MAR 2011
[Signature]

Ville de NIMES

COPROPRIETE « LE CLOS VIOGNER »

**Etat Descriptif de Division
Deuxième modificatif**

1. PREAMBULE.

Un état descriptif de division a été reçu par Maître De La Hoya, notaire à Nîmes, le 14 mai 2006, puis publié à la conservation des Hypothèques de la ville de Nîmes.

Un premier modificatif a été déposé et publié ayant pour but essentiellement un changement d'agencement de trois parkings et un garage.

A l'issue de ce modificatif, treize lots subsistant numérotés 1, 2, 3, 4, 5, 8, 13, 15, 16, 25, 26, 27 et 28 et 31 existe toujours sept bâtiments dénommés A, B, C, D, E, F et G.

2. OBJET DU PRESENT ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

Suivi au permis modificatif PC 3D16008 P D168 M3, autorisé par M. le Maire de Nîmes le 27/04/2010, les garages subsistant au sein des lots 5 et 15 sont transformés en petite habitable.

Ce changement entraîne une nouvelle répartition des tantièmes généraux et particuliers.

DP
[Signature]
17/3

132, Chemin de l'Homme Mort, 30900 NIMES - ☎ 04 64 29 0817 - ☎ 04 64 64 32 70 - © *droit de reproduction*

recours de l'assureur en cas de sinistre des assurés de l'assurance responsabilité civile, à l'égard des membres du bureau de conseil.

TABLEAU RÉCAPITULATIF AVANT CHANGEMENT DE DESTINATION.

n° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Superficie en m ²	Tarif des parties communes par m ²	Parties communes affectées (m ²)	Parties communes affectées (m ²)	Parties communes affectées (m ²)
1	A	néant	RDC/1er	d'appartement	208,20	1274			
2	B	néant	RDC/1er	d'appartement	181,70	1332			
3	C	néant	RDC/1er	d'appartement	148,18	1227			
4	D	néant	RDC/1er	d'appartement	145,26	1223			
5	E	néant	RDC/1er	d'appartement	143,70	1221			
6	F	néant	RDC	d'appartement	116,01	667	98	98	
13	F	néant	1er	d'appartement	137,34	1067		88	884
18	F	néant	RDC	d'appartement	138,26	854		24	794
15	néant	néant	RDC	parking	32,80	36			
25	néant	néant	RDC	parking	32,80	36			
26	néant	néant	RDC	parking	32,80	36			
27	H	néant	RDC	garage	78,22	102			2
28	néant	néant	RDC	jardin	245,80	344			180
						10000	1800	1000	1700

ANCIENNE DESIGNATION.

- LOT N°9.

Lot à usage d'appartement, avec une partie garage de 10,81 m² pour une superficie totale de 116,01 m², situé dans le bâtiment F, prenant accès par parties communes.

- LOT N°18.

Lot à usage d'appartement, avec une partie garage de 17,06 m² pour une superficie totale de 138,26 m², situé dans le bâtiment F, prenant accès par parties communes.

NOUVELLE DESIGNATION.

- LOT N°8.

Situé dans le bâtiment F, lot à usage d'appartement pour une superficie totale de 116,01 m² dont 85,20 m² de jardin et 32,80 m² d'appartement avec un séjour, une salle d'eau/W.C. et une chambre avec placard. Ce lot prend accès par parties communes.

Il comprend également les 758/1000 éme de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

La superficie au titre de la loi Carrez est de 32,80 m².

174

- LOT N°15.

Situé dans le bâtiment F, lot à usage d'appartement pour une superficie totale de 144,85 m² dont 80,80 m² de jardin, 7,25 m² de couloir et 70,48 m² d'appartement avec un séjour, une salle d'eau, une chambre avec placard et un dégagement. Ce lot prend école par parties communes. Il comprend également les 638/1000ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales. Sa superficie au titre de la loi Carrez est de 70,48 m².

TABEAU RECAPITULATIF CHANGIEMENT DE DESTINATION.

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Étage	Filière	Superficie en m ²	Tarifénet parties communes affectées	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3
1	A	néant	RDC/1er	appartement	208,20	1232	185		
2	B	néant	RDC/1er	appartement	181,70	1184	175		
3	C	néant	RDC/1er	appartement	148,70	1188	174		
4	D	néant	RDC/1er	appartement	148,28	1185	173		
5	E	néant	RDC/1er	appartement	143,70	1163	173		
6	F	néant	RDC	appartement	113,18	158	110	211	
13	F	néant	1er	appartement	137,54	1018		585	548
15	F	néant	RDC	appartement	144,85	1008		284	341
16	néant	néant	RDC	parking	12,60	34			
26	néant	néant	RDC	parking	12,50	34			
28	néant	néant	RDC	parking	12,60	34			
27	H	néant	RDC	garage	18,22	89			
28	néant	néant	RDC	jardin	248,00	334			113
						10000	1808	1080	1089

3°) PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont inchangées.

4°) JARDINIERES.

Nous donnons ci-dessous le tableau des tarifs correspondants :
 - aux quotes-parts de chaque lot sur les parties communes.
 - à la quote-part de chaque lot sur les parties communes affectées.

225

La loi S.R.U., adoptée le 13 décembre 2008, dispose que tout Règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2012 intègre les éléments de consécution et le mode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Cette disposition s'inscrit dans le cadre législatif de la loi de 10 juillet 1965 et notamment ses articles 5 et 10 republiés partiellement ci-après :

- Article 5.

« Dans le cadre ou la confection des titres, le quote-part des parties communes affectées à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie prise en rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résulteraient lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation ».

- Article 10.

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par le service collectif et les éléments communs en fonction de l'usage que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties prises en compte dans leur lot, telle que ces valeurs résulteraient des dispositions de l'article 5. Le règlement de copropriété fixe le quote-part affecté à chaque lot dans chacune des catégories de charges ».

Quote-part des parties communes.

a) Quote-part des parties communes générales.

Le calcul de la quote-part des parties communes générales de la copropriété attaché à un lot résulte de l'application de l'article 5 tenant compte de la valeur de chaque lot. Celle-ci est articulée sur la base de la superficie factuelle en fonction des divers éléments constitutifs du lot, tels que la superficie d'appartement et les superficies diverses (terrace, jardin) ou des superficies de parking.

Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants :

Salons.

- appartement	coefficient 1
- garage	coefficient 0,4
- parking	coefficient 0,2
- jardin	coefficient 0,1
- pool	coefficient 0,1
- terrasse couverte	coefficient 0,5
- escalier	coefficient 0,1

Situations.

- lot situé au rez-de-chaussée	coefficient 0,66
- lot situé au premier étage	coefficient 1

Pour tenir compte de la variation de la qualité de la vue, de l'éclairement et de l'ensoleillement, il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0,50 et 1,10.

b) Quote-part des parties communes affectées à des groupes de lots.

Le calcul de la quote-part des parties communes affectées à des groupes de lots résulte des mêmes critères que ceux des parties communes générales appliqués aux seuls lots ou partie d'un lot contenu dans le bâtiment. Sont notamment exclus les jardins attachés à un lot.

2/6

Répartition des charges des parties communes.

Conformément aux dispositions de l'article 10, deux types de charges ont été définis :

- les charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes.
- les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

a) Charges communes générales, répartition.

Les charges communes générales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales affectées à cet immeuble, conformément à l'article 5, comme défini ci-dessus.

b) Charges communes spéciales de bâtiment, répartition.

Les charges communes spéciales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliqués à cet immeuble, conformément à l'article 5 comme défini ci-dessus.

AUTEUR DU PROJET
SCP TAKRADES PRIS
Généraliste-Experts associés
132 chemin de l'Homme Mort
30900 MINES



ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

16

PIERRE TAILHADES
Géomètre Expert Foncier D.P.L.C.



PIERRE YVES PIRIS
Ingénieur E.S.G.T., Géomètre Expert Foncier

132 Chemin de l'Herminier, 30 800 NIMES
Tel: 04 66 29 08 97 - Fax: 04 66 84 32 90
Email: otep@orange.fr

VILLE DE NIMES

Annexe à la délibération
d'un acte reçu par
Notaire soussigné,
le 270 AOUT 2011

COPROPRIETE "Le Clos Viognier"

ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION
DEUXIEME MODIFICATIF

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE (Bt F)
Etat avant changement de destination

ECHELLE : 1/200

DP

RO



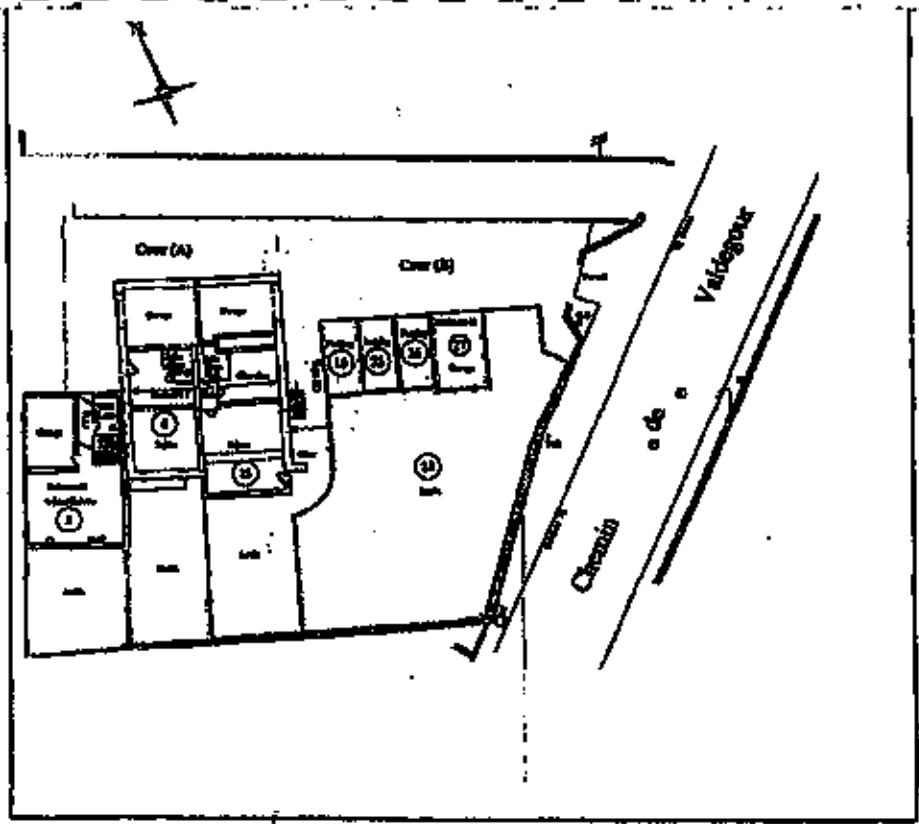
HTP

Dessiné et dessiné en 2006

Relevé et coté par :
No : 20080413 ROC-28-modif

178

179



ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

17

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

PIERRE TAILHADES

Géomètre Expert Foncier D.P.L.E.



PIERRE YVES PIRIS

Ingénieur E.S.G.S., Géomètre Expert Foncier

132 Cours de l'Annonciateur - 30 000 NIMES
Tél: 04 66 29 08 43 - Fax 04 66 24 22 70
Email: ordge@orange.fr

VILLE DE NIMES

Arrêté à la suite
d'un acte reçu par le
Notaire Jousset, le
20 AVRIL 2011

COPROPRIETE "Le Clos Viognier"

ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION
DEUXIEME MODIFICATIF

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE (Bt F)
Changement de destination d'une partie des
lots 6 et 15 (transformation des garages)

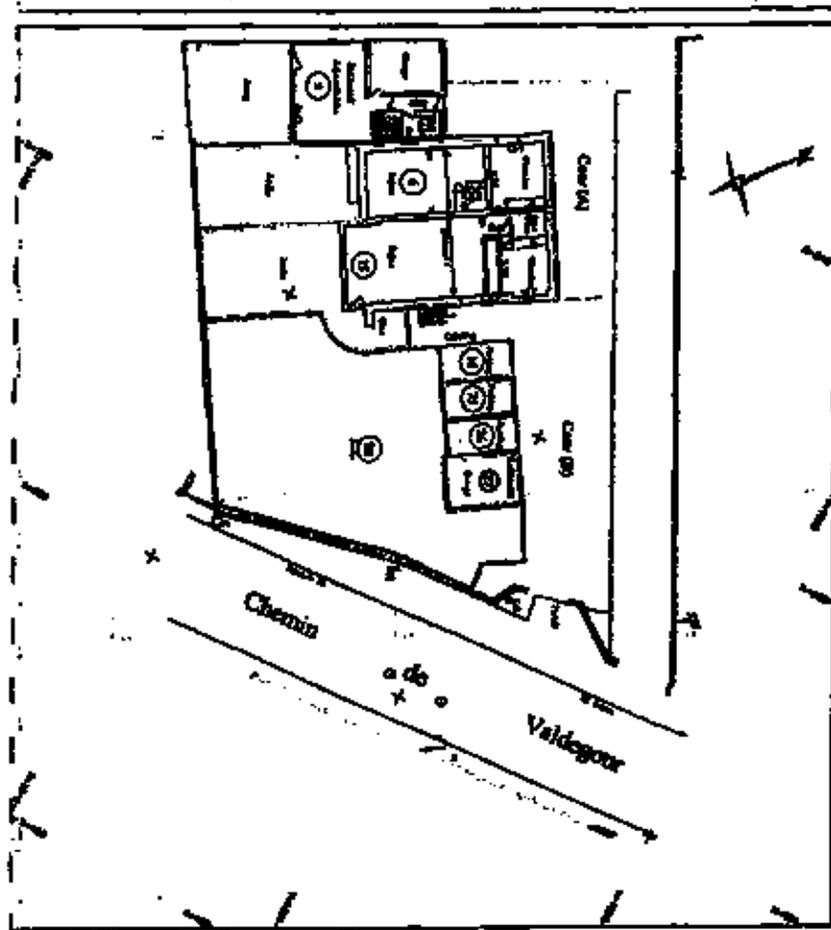
ECHELLE : 1/200



Dessiné et dessiné en 02/2011

Revisé et revu en

02000413 REC-20-10000



181

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0509 400 190
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : est.oriens.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 23/06/2021
 valable six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF2103240201

DESIGNATION DES PROPRIETES											
Département : 030				Commune : 189 NIMES							
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Remise	Désignation nouvelle				
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance	
KX	0162				0ha12a65ca						
KX	0162	001	1	328 CHE DE VALDEGOUR 1332/ 10000							

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

107

ANNÉE DE VAL										2020		SECTEUR		DOH		COMM		MUNICIPAL		TYPE		010		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMÉRO COMMUNAL		C12004	
Propriétés																																					
MICHARD																																					
LE CLOS VIGNONIER APT 1 SUR CÔTE DE VALDEGOUR 3000 NIMES																																					
PROPRIÉTÉS BÂTIES																																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL										ÉVALUATION DU LOCAL																	
AN	SEC	N° PLAN	C	N° VOIE	ADRESSE	CODE REVOL	BAT	ENT	NOY	N° PORTE	N° VARI	S	SC	BYAL	AF	NAT LOC	CAT	SC COM DISPONIBLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN PES	FRACTION SC EXO	% EXO	TC	COEF	SC TEND										
10	101	102			SUR CÔTE DE VALDEGOUR M. LOT 000001 1332 / 1000	0000	A	01	00	0001	000000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000									
REV IMPOSABLE COM										R EXO										R EXO																	
2000 EUR										0 EUR										0 EUR																	
R IMP										R EXO										R IMP																	
0 EUR										0 EUR										0 EUR																	

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										ÉVALUATION														LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIE	ADRESSE	CODE REVOL	N° PARC FOR	PPDP	S	SC	CRUS	CL	NAT CURT	CONTENANCE BA A CA	REVENUS CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION SC EXO	% EXO	TC	For	For			
REV IMPOSABLE										R EXO														R EXO	
0 EUR										0 EUR														0 EUR	
R IMP										R IMP														R IMP	
0 EUR										0 EUR														0 EUR	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

100

ANNÉE DE MAJ	2020	OCP DM	300	COM	780 NIMES	TRIS	NIG	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO CONDITIONAL	46353																			
Propriétaire SIB CHÉ DE VALDÉCOUR 3990 NIMES																													
MURTO LES COPROPRIÉTAIRES DE LA PARCELLE KX142																													
PROPRIÉTÉS BÂTIES																													
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																					
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIV/DI	BAT	KNY	RIV	N° PORTE	N°/N°VAR	S TAR	N EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN BEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX EXO	COEF	RC TEONS			
					R EXO												R EXO												
REV IMPUSABLE CUM 0 EUR											COM	R IMP	0 EUR	DLP	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR			
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																													
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				EVALUATION										LIVRE FONCIER															
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIV/DI	N° PARCE PRIN	FRONT	S TAR	SUF	ARRS CR	CL	NAT CIVIL	CONTENANCE MA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	PreM								
10	KX	142		SIB CHÉ DE VALDÉCOUR	3990			3 (10%)				S		1949															
MA A CA											REV IMPUSABLE	0 EUR	COM	R IMP	0 EUR	TAXE AD	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	
CONT											19 65	R IMP	0 EUR	R IMP	0 EUR	R IMP	0 EUR	R IMP	0 EUR	R IMP	0 EUR	R IMP	0 EUR	R IMP	0 EUR	R IMP	0 EUR	R IMP	0 EUR

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

194

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 : 1/500

Date de l'édition : 02/06/2021

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

cdf.nimes@dgfp.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral

à la date : —+—+—+—

A _____

le _____

L' _____





**Conseil
National
des Barreaux**

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

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

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou

de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi

que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 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.

191

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps

postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

196

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 **120 000 €** 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 ___ / ___ /2021

Maître Gabriel CHAMPION,

Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés,

Geneviève Reinhard Delran
Avocat honoraire

Laure Reinhard
D.U. droit bancaire
Avocat associé
l.reinhard@rdavocats.fr

Sonia Harnist
Avocat associé
s.harnist@rdavocats.fr

Gabriel Champion
Docteur en droit
DESS de droit public financier
DU espagnol juridique et commercial
Avocat associé
g.champion@rdavocats.fr

Greffier du Juge de l'Exécution
Service des Saisies Immobilières
TJ - Boulevard des Arènes
30000 NIMES

Nîmes, le 10 novembre 2021

Nos Réf. : CFCAL /
210210 - GC//II

GPP

Vos Réf. : RG 21/00108
Audience d'Orientation du jeudi 9 décembre 2021

Madame,

Je vous prie de trouver sous ce pli le certificat d'urbanisme qui m'est adressé par la Mairie de NIMES (Gard).

Je vous remercie de bien vouloir l'annexer au Cahier des Conditions de Vente

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de ma considération distinguée.

Gabriel CHAMPION
g.champion@rdavocats.fr

Pièces jointes : 1



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



Signé numériquement
 A : Nîmes (30000), FR
 Le : 09/11/2021 à 14:39:37
 Ville de Nîmes
 DGA Développement et Cohésion du Territoire
 Sylvie MOUNIS

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

Dossier n° **CU 30189 21 P3284**, déposé le **26 octobre 2021**

Délivré par **Le Maire**

Cadre 1 : IDENTIFICATION	
Adresse terrain	528 Chemin DE VALDEGOUR
Parcelles	KX0162
Demandeur	SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES 16 rue GREFFES 30012 NIMES

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE
Surface du terrain : 1965,00 m²

Cadre 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT en date du 26/10/2021
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° 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) : UD				

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	

SERVITUDES AUTRES :

Type de servitude autre	Nom	Observations
L.151-28	Dépassement des règles d'emprise et de hauteur du P.L.U. pour exemplarité énergétique	Le terrain est concerné par un : Dépassement des règles d'emprise et de hauteur du P.L.U. pour exemplarité énergétique

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		
<p>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.</p>		
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.332-8 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	<p><i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites:</i></p> <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 tenus 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'exécède 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 Maire ou le Préfet 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 attributions 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.

Geneviève Reinhard Delran
Avocat honoraire

Laure Reinhard
D.U. droit bancaire
Avocat associé
l.reinhard@rdavocats.fr

Sonia Harnist
Avocat associé
s.harnist@rdavocats.fr

Gabriel Champion
Docteur en droit
DESS de droit public financier
DU espagnol juridique et commercial
Avocat associé
g.champion@rdavocats.fr

Greffier du Juge de l'Exécution
Service des Saisies Immobilières
TJ - Boulevard des Arènes
30000 NIMES

Nîmes, le 6 janvier 2022

Nos Réf. : CFCAL / / GPP
210210 - GC//II

Vos Réf. : RG 21/00108
Audience d'Orientation du jeudi 9 décembre 2021

Madame,

Je vous prie de trouver sous ce pli le courrier qui m'est adressé par la Mairie de NIMES (Gard), ainsi que ses annexes.

Je vous remercie de bien vouloir les intégrer au Cahier des Conditions de Vente

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.

Gabriel CHAMPION
g.champion@rdavocats.fr

Pièces jointes : 10



COPIE

V I L L E D E N Î M E S



Service urbanisme règlementaire
Tél. : 04 66 70 37 34
Réf.: NV/D2021 - 46734 /0-CA

Le 03 JAN. 2022

Suivi par : VENOT NELLY

Objet : Communication de documents administratifs
PJ : divers documents
REF : CFCAL/I GPP/21010/GC//II

Maîtres,

Je fais suite à votre courrier du 22/10/2021 dans lequel vous sollicitiez des renseignements concernant le bien situé 528 chemin de Valdegour, cadastré KX 162.

Vous trouverez ci-joints les documents suivants :

Permis de construire PC N° 30.189.08 P0198

- Arrêté permis de construire PC N° 30.189.08 P0198 délivré le 28/05/2008
- Arrêté permis de construire transfert PC N° 30.189.08 P0198 T1 délivré le 30/10/2008

Permis de construire modificatif PC N° 30.189.08 P0198 M2

- Arrêté permis de construire modificatif PC N° 30.189.08 P0198 M2 délivré le 09/01/2009
- Déclaration d'ouverture de chantier du 08/06/2009
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux du 24/11/2009

Permis de construire modificatif PC N° 30.189.08 P0198 M3

- Arrêté permis de construire modificatif PC N° 30.189.08 P0198 M3 délivré le 29/01/2010
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux du 15/04/2010

Permis de construire modificatif PC N° 30.189.08 P0198 M4

- Arrêté permis de construire modificatif PC N° 30.189.08 P0198 M4 délivré le 11/06/2010
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux du
- Attestation certifiant l'absence de non contestation de la conformité du 18/06/2010

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

Demande de Permis de Construire déposée le 14/05/08		Cossier N° : PC 30163 02 P0198	
par :	L	pour : CREATION DE 4 MAISONS INDIVIDUELLES+2 APPARTEMENTS	Surface hors œuvre brute :
demeurant à :		sur un terrain als à : 528 chemin de Valdegour Nîmes	Surface hors œuvre nette 447,00
représenté par :			Nb de bâtiments :
			Nb de logements : 6
			Destination : Habitat individuel groupé
			Nb bâtiments démolis :
			Nb de Logements démolis :
			Surface hors œuvre nette bâtiments démolis :

LE MAIRE

Vu la demande de Permis de Construire susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants, R.111-2 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 1^{er} mars 2004, modifié cinq fois, en dernier lieu le 26 avril 2008 et
ayant fait l'objet de révisions simplifiées les 24 mars 2007 et 29 mars 2008 ;
Vu la zone IIUD du Plan Local d'Urbanisme ;
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 avec les surfaces mentionnées
au cadre ci-dessus. Il est assorti des prescriptions suivantes :

EAU : Le projet est desservi en besoin domestique par la conduite du chemin de Valdegour.
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,

Le 28 MAI 2008

P/Le Maire de NÎMES et par délégation
L'Adjoint à l'urbanisme et à la rénovation des quartiers,

Jacques FEROTTI



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 :

A titre d'information, votre construction étant située dans une zone desservie par des réseaux publics de collecte, les installations prévues d'assainissement et d'évacuation des eaux de pluie devront respecter les caractéristiques techniques citées:

- _ a) au titre III chapitre 1er article L.1331-1 à 1331-15 du code de la santé publique,
- _ b) aux articles 42, 43 et 44 du règlement sanitaire départemental,
- _ c) ainsi qu'aux arrêtés et textes réglementaires qui en découlent.

Ces règles sont résumées dans la notice explicative « assainissement » ci-jointe.

Une fois ces règles respectées dans la construction, il vous appartiendra d'obtenir la conformité de l'installation auprès du :

POLE G.A.R.D. de Nîmes Métropole au 3 rue du Collée 30047 Nîmes cedex 9 Tel: 04.66.02.54.10. L'assainissement sera réalisé en système séparatif.

Les eaux usées et les eaux vannes seront branchées au réseau intérieur existant, lui-même réalisé individuellement au niveau de la parcelle. Vu le code de la Santé Publique et notamment son article L.1331.7 et la délibération du conseil communautaire du 23/07/07 qui fixe les modalités du calcul.

le pétitionnaire devra verser à la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole une Participation pour Economie d'Assainissement Individuel d'un montant de 13410,00 Euros , indépendamment des frais éventuels de branchement. Cette somme sera actualisée sur la base de l'index TP01.

HYGIENE : La construction sera réalisée conformément aux règles en vigueur, notamment en ce qui concerne les conduits de fumée, la ventilation des pièces d'eau et l'éclairage naturel. Les caractéristiques de tout local d'habitation devront être conforme au décret décanal N° 2002-120 du 30 janvier 2002. Lors de la déclaration d'achèvement des travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec le Service Communal d'Hygiène au 04.66.76.73.80 pour le contrôle des installations intérieures. Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions utiles pour éviter les nuisances provoquées par le fonctionnement des appareils de climatisation, d'extraction d'air, et de pompe à chaleur (bruits, poussières, vibrations...).

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.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

Le 28 MAI 2008

P/Le Maire de NIMES et par délégation
L'Adjoint à l'Urbanisme et à la rénovation des quartiers,

Jacques PEROTTI



- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent commencer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 60 centimètres de hauteur à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, le prénom ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.
- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué de façon défavorable. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
 - soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
 - soit déposée contre décharge à la mairie.
- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice de droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensauvènement, de rattachement ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges de lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité délictuelle peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous souhaitez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Le 28 MAI 2008

P/Le Maire de NIMES et par délégation
L'Adjoint à l'urbanisme et à la rénovation des quartiers,

Jacques PEROTTI





PERMIS DE CONSTRUIRE TRANSFERT

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de Permis de Construire déposée le 16/10/08		Dossier N° : PC 30189 08 P0198 T1
par :	pour : CREATION DE 4 MAISONS INDIVIDUELLES+2 APPARTEMENTS	Surface hors œuvre brute :
déposé(e) à :	sur un terrain sis à : 528 chemin de Valdegour Nîmes	Surface hors œuvre nette
représenté par : Monsieur		Nb de bâtiments :
		Nb de logements :
		Destination :
		Nb bâtiments démolis :
		Nb de Logements démolis :
		Surface hors œuvre nette bâtiments démolis :

LE MAIRE

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 1^{er} mars 2004, modifié cinq fois, en dernier lieu le 26 avril 2008 et
ayant fait l'objet de révisions simplifiées les 24 mars 2007 et 29 mars 2008 ;
Vu la zone IIUD du Plan Local d'Urbanisme ;
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 PC 30189 08 P0198 accordé le 28/05/2008 ;
Vu la demande de transfert au profit de SEP LE CLOS VIOGNER REPRESENTEE PAR SARL LA
VAUVERDE (A) ir lettre en date du 14/10/2008 ;
Vu l'accord de l par lettre en date du 14.10.2008.

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Permis de Construire délivré au nom de Monsieur (A) est TRANSFERÉ au profit de
SEP LE CLOS VIOGNER REPRESENTEE PAR SARL LA VAUVERDE (A))

Le 30 OCT. 2008
P/Le Maire de NÎMES et par délégation
L'Adjoint à l'urbanisme et à la rénovation des quartiers,
Jacques PIROTHI



ARTICLE 2 : Les prescriptions contenues dans l'arrêté susvisé sont inchangées et intégralement reconduites.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent commencer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée de chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de hauteur à lire visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, le raison ou la désignation sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie de plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. En cas de péremption, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué de façon défavorable.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

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

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enlèvement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

Le 30 OCT. 2008

P/Le Maire de NIMES et par délégation
L'Adjoint à l'urbanisme et à la rénovation des quartiers,

Jacques FERRONNI



- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité délictuelle peut être engagée sur le fondement de la prescription établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Le 30 OCT. 2006

P/Le Maire de NIMES et par délégation
L'Adjoint à l'urbanisme et à la rénovation des quartiers,

Jacques FEROTI



PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de Permis de Construire déposée le 11/12/08		Dossier N° : PC 30189 08 P 0198 M2	
par : SEP LE CLOS VIOGNER REPRESENTEE PAR SARL LA VAUVERDE	pour : CREATION DE 6 MAISONS INDIVIDUELLES+2 APPARTEMENTS	Surface hors œuvre brute :	
		Surface hors œuvre nette	458,00
Document n° :	sur un terrain sité à : 528 chemin de Valdejour Nîmes	Nb de bâtiments :	
représenté par : Monsieur		Nb de logements :	6
		Destination :	Habitat individuel/ groupé
		Nb bâtiments démolis :	
		Nb de Logements démolis :	
		Surface hors œuvre nette bâtiments démolis :	

LE MAIRE

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 1^{er} mars 2004, modifié cinq fois, en dernier lieu le 26 avril 2008 et
ayant fait l'objet de révisions simplifiées les 24 mars 2007 et 29 mars 2008 ;
Vu la zone **IIUD** du Plan Local d'Urbanisme ;
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 2008 P 0198 accordé le 28.05.2008.
Vu le permis de construire modificatif susvisé concernant l'augmentation de la surface hors œuvre nette par la
création de 5 logements au lieu de 4.

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Permis de Construire est ACCORDE pour la demande susvisée avec les surfaces mentionnées au
cadre ci-dessus.

Le

16 9 JAN. 2009

P/Le Maire de NÎMES et par délégation
L'Adjoint à l'Urbanisme et à la rénovation des quartiers,

Jacques BEROTI



ARTICLE 2 : Le présent arrêté MODIFIE celui en date du 28/05/2008. Il est assorti des prescriptions suivantes

ASSAINISSEMENT : A titre d'information, votre construction étant située dans une zone desservie par des réseaux publics de collecte, les installations prévues d'assainissement et d'évacuation des eaux de pluies devront respecter les caractéristiques techniques citées:

- _a) au titre III chapitre 1er article L.1331-1 à 1331-15 du code de la santé publique,
- _b) aux articles 42, 43 et 44 du règlement sanitaire départemental,
- _c) ainsi qu'aux arrêtés et textes réglementaires qui en découlent.

Ces règles sont résumées dans la notice explicative « assainissement » ci-jointe.

Une fois ces règles respectées dans la construction, il vous appartiendra d'obtenir la conformité de l'installation auprès du :

POLE G.A.R.D. de Nîmes Métropole au 3 rue du Colisée 30947 Nîmes cedex 9 Tel: 04.66.02.54.19.

L'assainissement sera réalisé en système séparatif.

Les eaux usées et les eaux vannes seront être raccordées au collecteur d'eaux usées public existant.

Le branchement sera de type séparatif, il est interdit d'évacuer les eaux usées et eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales et réciproquement.

Dans le cadre d'une extension de la construction existante ces mêmes prescriptions devront être observées.

Vu le code de la Santé Publique et notamment son article L.1331.7 et la délibération du conseil communautaire du 23/07/07 qui fixe les modalités du calcul.

le pétitionnaire devra verser à la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole une Participation pour Economie d'Assainissement Individuel d'un montant de 13680,00 Euros, indépendamment des frais éventuels de branchement. Cette somme sera actualisée sur la base de l'index TP01.

Ce montant de la participation pour économie d'assainissement annule et remplace le précédent émis lors du permis de construire d'origine en date du 28.05.2008.

Pluvial : Pas de relevé de P.H.E.

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 100 litres.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et/ou collectées vers le bassin en question.

Le 09 05 2009

P/Le Maire de NIMES et par délégation
L'Adjoint à l'urbanisme et à la rénovation des quartiers.

Jacques PEROTTI



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).

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, le raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué de façon défavorable.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

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

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de jouissance ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

09 JAN. 2009

Le

P/Le Maire de NIMES et par délégation
L'Adjoint à l'urbanisme et à la rénovation des quartiers,

Jacques FEROTTE



Dossier N° : PC 30189 08 P0198 M2

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité délictueuse peut être engagée sur le fondement de la prescription établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est émise au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette dernière prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

10 8 JAN. 2009

Le

P/Le Maire de NIMES et par délégation
L'adjoint à l'urbanisme et à la rénovation des quartiers,

Jacques PEROTI



PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de Permis de Construire déposée le 23/12/09		Dossier N° : PC 30189 08 P0198 M3	
N° : SEP LE CLOS VIOGNER	pour :	CREATION DE 6 MAISONS INDIVIDUELLES+1 APPARTEMENT	Surface hors oeuvre brute :
	sur un terrain sité à :	528 chemin de Valdegour Nîmes	Surface hors oeuvre nette : 502,00
déservant à :		Nb de bâtiments :	
représenté par : Monsieur		Nb de logements : 6	
		Destination : Habitat individuel groupé	
		Nb bâtiments à démolir :	
		Nb de Logements à démolir :	
		Surface hors oeuvre nette bâtiments à démolir :	

LE MAIRE

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 1^{er} mars 2004, modifié six fois, en dernier lieu le 3 octobre 2009 et
ayant fait l'objet de révisions simplifiées les 24 mars 2007 et 29 mars 2008 ;
Vu la zone IIUD du Plan Local d'Urbanisme ;
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 2008 P0198 accordé le 28.05.2008.
Vu le transfert de permis de construire N° 30 189 2008 P 0198 T1 accordé le 30.10.2008.
Vu le permis de construire modificatif N° 30 189 2008 P0198 accordé le 09.01.2009.
Vu le permis de construire modificatif survisé concernant l'augmentation de la surface hors oeuvre nette et la suppression
d'un logement ainsi que la modification de l'aspect extérieur,

ARRETE

Le

29 JAN. 2010

P/Le Sénateur-Maire de NÎMES et par délégation
L'Adjoint à l'urbanisme et à la rénovation des quartiers,

Jacques PEROTTE



ARTICLE 1 : Le Permis de Construire est **ACCORDE** pour la demande susvisée avec les surfaces mentionnées au cadre ci-dessus.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté **MODIFIE** celui en date du 28/05/2008. Il est assorti des prescriptions suivantes :

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).

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131 2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :** les travaux peuvent commencer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 85 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DURÉE DE VALIDITÉ :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué de façon défavorable.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

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

Le 29 JAN. 2010

PLe Sénateur Maire de NIMES et par délégation
L'Adjoint à l'Urbanisme et à la rénovation des quartiers,

Jacques PEROTTA



Dossier N° : PC 30189 08 P0198 M3

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Le

29 JAN. 2010

P/Le Sénateur Maire de NIMES et par délégation
L'Adjoint à l'urbanisme et à la rénovation des quartiers,

Jacques PEROTTI



**Déclaration
attestant l'achèvement
et la conformité des travaux**

cerfa
N°13408*01

<p align="center">Vous devez utiliser ce formulaire pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement • Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction • Déclarer que le changement des destination ou la division de terrain a été effectuée et est conforme au permis ou à la déclaration préalable 	<p align="center">Cadre réservé à la mairie du lieu du projet</p> <p>Le présente déclaration a été reçue à la mairie</p> <div style="text-align: right;">  </div> <p align="center"><small>Cachet de la mairie et signature du responsable de l'urbanisme</small></p>
<p>1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable</p> <p align="center">Numéro du dossier : PC 30189 08 P0198 M2</p> <p>En cas de Permis d'Aménager, s'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non</p> <p>Si oui, date de finition des voiries fixées au :</p>	
<p>2 - Identité du déclarant (le déclarant est le titulaire de l'autorisation)</p> <p>Vous êtes un particulier <input type="checkbox"/> Vous êtes une personne morale <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>NOM : PAR SARL LA VAUVERDESEP LE CLOS VIOGNER REPRESENTEE</p> <p>Raison sociale</p> <p>N° SIRET 380 18 655 839 Catégorie juridique : SARL</p> <p>Représentant de la personne morale :</p>	
<p>3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis)</p> <p>Adresse :</p> <p>Code post :</p> <p>Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :</p> <p><input type="checkbox"/> J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :@..... J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmenté de huit jours.</p>	

4 - Achèvement des travaux	
Chantier achevé le : 18 Novembre 2009	
Ensemble des divisions effectué le :	MAIRIE DE NIMES URBANISME ECOLOGIE ET ENERGIE
Changement de destination effectué le :	92 311 093
<input checked="" type="checkbox"/> Pour la totalité des travaux	<input type="checkbox"/> Pour une tranche des travaux Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :
L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	
Surface hors d'œuvre nette créée (en m ²) : 156,00 m ²	
Nombre de logements terminés : 6 dont individuels 6 dont collectifs 2 appartements	
Répartition du nombre de logements terminés par type de financement	
<input type="checkbox"/> Logement Locatif Social :	
<input type="checkbox"/> Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) :	
<input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro :	
<input checked="" type="checkbox"/> Autres financements :	
J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non opposé à la déclaration préalable) ¹	
A Nimes Le : 23/11/09 Signature du (ou des) déclarant(s)	A NIMES Le : 23/11/09 Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture) s'il a dirigé les travaux
Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :	
<input type="checkbox"/> AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R.111-19-21 du code de la construction et de l'habitation ;	
<input type="checkbox"/> AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L.112-19 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L.111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L.563-1 du code de l'environnement.	
La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :	
- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;	
- soit déposée contre décharge à la mairie.	
A compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R.462-7 du code de l'urbanisme (2).	
Dans le délai 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 centre des impôts ou au centre des impôts foncier (consulter ces services). Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts).	

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

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

¹ La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

² Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public, travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

cerfa
N°13408*01

<p style="text-align: center;">Vous devez utiliser ce formulaire pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement • Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction • Déclarer que le changement des destination ou la division de terrain a été effectuée et est conforme au permis ou à la déclaration préalable 	<p style="text-align: center;">Cadre réservé à la mairie du lieu du projet</p> <p>La présente déclaration a été reçue à la mairie</p> <p>Le :</p> <p style="text-align: right;"><i>Cachet de la mairie et signature du receveur</i></p>
--	---

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

Numéro du dossier : **PC 30189 08 P0198 M4**

En cas de Permis d'Aménager, s'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? Oui Non

Si oui, date de finition des voiries fixées au :

2 - Identité du déclarant (le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Vous êtes une personne morale

Nom : SEP LE CLOS VIOGNER

Raison sociale

N° SIRET

Catégorie juridique : SARL

Représentant de la personne mori

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis)

Adresse :

Code pos

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

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

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

4 - Achèvement des travaux	
Chantier achevé le : <u>11/06/2010</u>	
Ensemble des divisions effectué le :	
Changement de destination effectué le :	
<input checked="" type="checkbox"/> Pour la totalité des travaux	<input type="checkbox"/> Pour une tranche des travaux Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :
L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	
Surface hors d'œuvre nette créée (en m ²) :	
Nombre de logements terminés :	dont individuels : dont collectifs :
Répartition du nombre de logements terminés par type de financement	
<input type="checkbox"/> Logement Locatif Social :	
<input type="checkbox"/> Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) :	
<input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro :	
<input type="checkbox"/> Autres financements :	
J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non opposition à la déclaration préalable) ¹	
A Le : <u>11/06/2010</u> Signature du (ou des) déclarant(s)	A Le : Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture) s'il a dirigé les travaux
Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :	
<input type="checkbox"/> AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R.111-19-21 du code de la construction et de l'habitation ;	
<input type="checkbox"/> AT.2 - Dans les cas prévus par les 4 ^e et 5 ^e de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L. 112-19 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement.	
La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée : - soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ; - soit déposée contre décharge à la mairie.	
A compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme (2).	
Dans le délai 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 centre des impôts ou au centre des impôts foncier (consulter ces services). Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1408 du Code général des impôts).	

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

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

¹ La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

² Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

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 :

MARTIN Gérard Tel.04.66.70.75.20

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Dossier n° : PC 30189 08 P0198 M4

Reçu le 21/04/2010 Déposé par : SEP LE CLOS VIOGNER

Accordé le :

Adresse des travaux :
628 chemin de Valdegour
30900 Nîmes

Nature des travaux : CREATION DE 5 MAISONS INDIVIDUELLES+1
APPARTEMENT

Destinataire :

SEP LE CLOS VIOGNER

ATTESTATION CERTIFIANT L'ABSENCE DE CONTESTATION DE LA CONFORMITE

Monsieur,

Vous avez déposé une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité de travaux relative au Permis de Construire dont les références sont portées dans le cadre ci-dessus.

Après visite de récolement, je vous délivre une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'est pas contestée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le 18 JUIN 2010

P/Le Sénateur Maire de NIMES et par
délégation
L'Adjoint à l'urbanisme et à la
rénovation des quartiers,

Jacques PEROTTI

210210 CFCAL/

DIRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution en matière de saisie immobilière près le Tribunal Judiciaire de NIMES et par devant Nous, Greffier, a comparu SCP rd avocats & associés, représentée par Maître Gabriel CHAMPION, y demeurant 16 rue des Greffes 30000 Nîmes.

Poursuivant à la vente dont s'agit

*** A LA REQUETE DE : CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE BANQUE**, Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 5 582 797 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG (Bas-Rhin), sous le numéro 568 501 282, dont le siège social est sis 1 Rue du Dôme - 67 000 STRASBOURG, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

*** A L'ENCONTRE DE :**

*** SUR : Commune de NIMES (Gard) - 528 chemin de Valdegour :**

Une villa de type 3 en rez-de-chaussée surélevée d'un étage, avec garage et jardin, constituant le lot n° 1 (avec les 1332/10 000èmes) d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété édifié sur une parcelle cadastrée ;

- SECTION KX 162, d'une contenance cadastrale de 19 a 65 ca,

Etat Descriptif de Division & Règlement de copropriété en date du 14 mai 2009, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), publié le 26 mai 2009, Vol. 2009 P n° 4834,

Modificatif en date du 20 avril 2011, publié le 20 mai 2011, Vol. 2011 P n° 5961.

*** Lequel a dit :**

Le poursuivant vient de recueillir les documents du syndic ci-annexés concernant la copropriété « Le Clos VIOGNIER », à savoir :

- Courrier d'accompagnement du syndic précisant notamment que le montant des charges courantes est de 87,90 € par trimestre.
- La fiche synthétique
- Le règlement de copropriété
- Les trois derniers PV d'Assemblée Générale
- L'état descriptif de division et de Règlement de copropriété « LE CLOS VIOGNIER »

Ledit Avocat signé avec Nous, Greffier

SOUS TOUTES RESERVES ;

From: Alexandra L
Sent: Sun, 8 May 2022 17:57:12 +0000
To: Saisies Immobilières
Subject: RE : 210210 - CFCAL / GPP - Inconnues Copropriété 528 chemin de Valdegour 30 900 NIMES
Attachments: AC7960784_20180705_ATTEST_IMMAT_000858975.PDF, PV AG 27102021.pdf, PV AG 09102020 modifié.pdf, PV AG 28062018 modifié..pdf, EDD LE CLOS VIOGNIER.pdf

Bonsoir,

Veillez trouver en pièce jointe :

- La fiche synthétique,
- Le règlement de copropriété,
- Les trois derniers PV d'AG,
- Le montant des charges courantes est de : 87,90 € par trimestre
- Le solde du par le copropriétaire vendeur est de : 527,51 € au 31/12/2021 plus 165,80 € appels de provisions du 01/01/2022 au 30/06/2022
- Il n'y a pas de fournisseurs en souffrance,
- Il n'y a pas de fonds travaux, pas de fonds de roulement,
- Le carnet d'entretien est en cours,
- Chaque copropriétaire jouit de sa maison comme il entend. Il possède un garage avec un stationnement devant ce dernier et une tolérance de se garer devant la porte d'entrée de la maison. Il appartient à chaque résident de respect les voisins. Il faut sortir les poubelles aux jours de passages (voir tableau d'affichage).
- La copropriété ne dispose pas de parties communes. La seule partie commune est le parking, le portail électrique.

Je vous souhaite une bonne réception de ce présent et reste à votre entière disposition.

Bien cordialement

Envoyé à partir de [Courrier](#) pour Windows

Nîmes, le 9 Octobre 2020

Syndic Bénévole

Prestataire de Services

<p style="text-align: center;">PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES LE CLOS VIOGNIER 528 CHEMIN DE VALDEGOUR 30900 NIMES Le Vendredi 9 Octobre 2020</p>

Etaient présents ou représentés :

représentants 6291 /10001ème de la copropriété soit 5 copropriétaires sur 8 copropriétaires

Etaient absents :

représentants 3710 /10001ème de la copropriété soit 3 copropriétaires sur 8 copropriétaires

La feuille de présence a été élargée par chacun des copropriétaires présents ou représentés.

1 – ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Président : Madame

Secrétaire : Madame

Ont voté contre : néant.

Ont voté pour : 6291/6291.

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

2 – ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette résolution est ajournée.

Mme COUSTON
Syndic Bénévole
Alexandra LABERENNE
Prestataire de Services

Nîmes, le 9 Octobre 2020

3 – APPROBATION DES COMPTES POUR LA PERIODE ALLANT DU 01/01/2019 AU 31/12/2019.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Ont voté contre : néant.

Ont voté pour : 6291/6291.

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

4 –RENOUVELLEMENT DU SYNDIC BENEVOLE ET DU PRESTATAIRE DE SERVICES

(majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965)

Madame COUSTON renouvelle sa candidature en tant que syndic bénévole et Madame LABERENNE renouvelle sa candidature en tant que prestataire de services pour l'année 2020 pour un montant de 700,00 €.

Ont voté contre : néant.

Ont voté pour : 6291/10001.

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

5 – APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT 2021.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : la majorité requise est la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée Générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Clos Viognier réunie le 09/10/2020 approuve la modification du budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice du 1^{er} Janvier 2021 au 31 Décembre 2021 d'un montant de : 2 080,00 €.

La gestionnaire appellera des provisions trimestrielles payables d'avance, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel.

Ont voté contre : néant.

Ont voté pour : 6291/6291.

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

6 – DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020 .

(majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du montant du budget prévisionnel.

Nîmes, le 9 Octobre 2020

Syndic Bénévole

Prestataire de Services

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 à 5% du montant du budget prévisionnel, soit un montant de 104,00 €.

Elle autorise le syndic à appeler ce montant en un seul appel selon la clef « charge communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même condition.

Ont voté contre : 6291/10001

Ont voté pour : néant.

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des présents et représentés.

7 – REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL.

(majorité de l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965)

Que dit la réglementation : Selon l'article L731-1 du code de la construction et de l'habitation « afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées sur le décret n°2016-1965 du 28/12/2016, un **diagnostic technique global** (DTG) pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété »

Que comprendra le DTG :

- ° une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- ° un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- ° une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- ° un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L 134-3 ou L 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L 134-4-1 satisfait cette obligation.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide :

1°) de faire réaliser le DTG tel que défini par la loi ALUR et l'article L 731-4 du code de la construction et de l'habitation.

2°) de confier sa réalisation à une entreprise habilitée,

3°) de reporter la décision.

Ont voté contre : 6291/6291.

Nîmes, le 9 Octobre 2020

Syndic Bénévole

Prestataire de Services

Ont voté pour : néant.

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des présents et représentés.

8 - QUESTIONS DIVERSES

- Charges de Les copropriétaires feront l'avance le temps que la maison soit vendue. Les sommes seront remboursées une fois que le syndicat des copropriétaires aura encaissé les sommes.
- Problèmes avec les locataires de . Un point a été fat. La situation semble s'être améliorée.
- Un panneau d'affichage va être acheté pour afficher deux feuilles A4 avec les jours et horaires de sortie des containers, des informations importantes. Les numéros « 528 » sont tombés, ils ont été rachetés. Un prestataire viendra mettre les numéros, le panneau et nettoyer les boîtes aux lettres.
- Il a été repeint le portail pour 83 €.
- Alexandra va procéder à un appel de provisions pour recouvrir : l'achat du panneau auprès de ID Services, les numéros « 528 », la peinture, le prestataire pour avoir peint le portail et le prestataire pour fixer le panneau, les chiffres et nettoyer les boîtes aux lettres soit un budget total de 380 € réparti en fonction des millièmes.
- Il sera étudié le problème du puisard.
- Une mise en concurrence sera effectuée pour le contrat assurance.
- Il sera demandé à l'urbanisme de mettre un rétro pour sortir plus facilement de la copropriété et demandé au voisin de couper les arbres.

Plus aucune question n'étant posée, Présidente lève la séance à 20h00, remerciant l'Assemblée de l'intérêt porté par chacun à cette réunion.

De ce qui précède est dressé le présent procès verbal qui sera signé par la Présidente et la Secrétaire de séance.

Extrait de l'article 42 de la loi n°65557 du 10 Juillet 1965 Et de l'article 14, de la loi n°851470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'assemblée générale doivent, à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (Loi n°85-1470 du 31 Décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble,

Nîmes, le 9 Octobre 2020

Syndic Bénévole

Prestataire de Services

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n°94 624 du 21 juillet 1994 Dernier alinéa

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 152.45 euros à 3046 euros. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe « c » de l'article 26. »

I A DDECIDENTE

I A SECDETAIDE

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

Nîmes, le 28 Juin 2019

30900 NIMES

<p style="text-align: center;">PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES LE CLOS VIOGNIER 528 CHEMIN DE VALDEGOUR 30900 NIMES LE VENDREDI 28 JUIN 2019</p>

Etaient présents ou représentés :

représentants 5789 /10001ème de la copropriété soit 4 copropriétaires sur 8 copropriétaires

Etaient absents :

représentants 4212 /10001ème de la copropriété soit 4 copropriétaires sur 8 copropriétaires

La feuille de présence a été émarginée par chacun des copropriétaires présents ou représentés.

1 – ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Président :

Secrétaire :

Ont voté contre : néant.

Ont voté pour : 5789/5789

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

2 – ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette résolution est ajournée.

**3 – APPROBATION DES COMPTES POUR LA PERIODE ALLANT DU 01/01/2018
AU 31/12/2018.**

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Ont voté contre : néant.

Ont voté pour : 5789/5789

Se sont abstenus : néant.

Nîmes, le 28 Juin 2019

30900 NIMES

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

4 –RENOUVELLEMENT |

POUR ASSURER LA

GESTION ADMINISTRATIVE DE LA COPROPRIETE.

Article 25 de la Loi du 10 juillet 1965.

renouvelle sa candidature pour l'année 2019 pour un montant TTC de 700,00 € frais administratifs inclus.

Ont voté contre : néant.

Ont voté pour : 5789/10001

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

5 – APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT 2020.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : la majorité requise est la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée Générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Clos Viognier réunie le 28/06/2019 approuve la modification du budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice du 1^{er} Janvier 2020 au 31 Décembre 2020 d'un montant de : 1 754,00 €.

La gestionnaire appellera des provisions trimestrielles payables d'avance, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel.

Ont voté contre : néant.

Ont voté pour : 5789/5789

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

6 – DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019 .

(majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du montant du budget prévisionnel.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 à 5% du montant du budget prévisionnel, soit un montant de 87,70 €.

Nîmes, le 28 Juin 2019

30900 NIMES

Elle autorise le syndic à appeler ce montant en un seul appel selon la clef « charge communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même condition.

Ont voté contre : 5789/10001

Ont voté pour : néant.

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des présents et représentés.

7 – REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL.

(majorité de l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965)

Que dit la réglementation : Selon l'article L731-1 du code de la construction et de l'habitation « afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées sur le décret n°2016-1965 du 28/12/2016, un **diagnostic technique global** (DTG) pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété »

Que comprendra le DTG :

- ° une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- ° un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- ° une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- ° un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L 134-3 ou L 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L 134-4-1 satisfait cette obligation.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide :

- 1°) de faire réaliser le DTG tel que défini par la loi ALUR et l'article L 731-4 du code de la construction et de l'habitation.
- 2°) de confier sa réalisation à une entreprise habilitée,
- 3°) de reporter la décision.

Ont voté contre : 5789/5789

Ont voté pour : néant.

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des présents et représentés.

8 – DIVERS.

Nîmes, le 28 Juin 2019

30900 NIMES

- ° La Gestionnaire Administrative s'est rendue chez le géomètre
 - › pour le bornage de la parcelle voisine. J'ai relancé le promoteur afin de convenir d'un rdv sur place pour la clôture. A ce jour, je suis dans l'attente du retour.
- ° Contacter un jardinier pour faire couper l'arbre en entrant.
- ° Il est rappelé qu'il est formellement interdit de jouer au ballon sur la parking.
- ° Il est rappelé que les containers doivent être sortis au jour de passage. Il est interdit de laisser durant des jours les containers pleins ou encore des sacs poubelles.

Plus aucune question n'étant posée, , Présidente lève la séance à 18H36, remerciant l'Assemblée de l'intérêt porté par chacun à cette réunion.

De ce qui précède est dressé le présent procès verbal qui sera signé par la Présidente et la Secrétaire de séance.

Extrait de l'article 42 de la loi n°65557 du 10 Juillet 1965 Et de l'article 14, de la loi n°851470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'assemblée générale doivent, à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (Loi n°85-1470 du 31 Décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionne à la première phrase du présent alinéa ».

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble,

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n°94 624 du 21 juillet 1994 Dernier alinéa

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 152.45 euros à 3046 euros. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe « c » de l'article 26. »

LE PRESIDENT

LA SECRETAIRE

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

<p style="text-align: center;">PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES LE CLOS VIOGNIER 528 CHEMIN DE VALDEGOUR 30900 NIMES Le MERCREDI 27 OCTOBRE 2021</p>
--

Etaient présents ou représentés :

Représentants 7475/10001èmes de la copropriété soit 6 copropriétaires sur 8 copropriétaires.

Etaient absents

Représentant 2526/10001èmes de la copropriété soit 2 copropriétaire sur 8 copropriétaires.

La feuille de présence a été émargée par chacun des copropriétaires présents ou représentés.

Après informations complémentaires données par le syndic, le résultat des votes sur les résolutions proposées est le suivant :

1 – ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Président :

Secrétaire

Ont voté contre : néant

Ont voté pour : 7475/7475.

Se sont abstenus : néant

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

2 – ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La résolution est ajournée.

**3 – APPROBATION DES COMPTES POUR LA PERIODE ALLANT DU 01/01/2020
AU 31/12/2020**

(majorité de l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965)

Ont voté contre : néant.

Ont voté pour : 7475/7475.

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

**4 – RENOUVELLEMENT DU SYNDIC BENEVOLE ET DU PRESTATAIRE DE
SERVICES**

(majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965)

Syndicat des copropriétaires
Le Clos Viognier
528 Chemin de Valdegour
30900 NIMES

Nîmes, le 27/10/2021

renouvelle sa candidature en tant que syndic bénévole et }
renouvelle sa candidature en tant que prestataire de services pour l'année 2021 pour un montant de
700,00 €.

Ont voté contre : néant.

Ont voté pour : 7475/10001.

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

5 – BUDGET PREVISIONNEL 2022

(majorité de l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier RESIDENCE 528 Chemin de Valdegour réunie le 27/10/2021 approuve le budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice du 1^{er} Janvier 2022 au 31 Décembre 2022 d'un montant de : 2640,00 €.

Ce budget 2022 comprend la quote part des charges de 2021 et 2022 de l' } le tant que
la maison soit vendue. La quote part a été calculée en fonction du budget 2021 soit 2080 € et du
budget 2022 soit 2086 €.

Ont voté contre : néant.

Ont voté pour : 7475/7475.

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

6 – DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 .

(majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, possibilité de 2^{ème} lecture immédiate
art.24 selon art.25-1)

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5ans, un
fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du
montant du budget prévisionnel.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat
des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour
l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 à 5% du montant du budget prévisionnel, soit un montant de
104,30 €.

Elle autorise le syndic à appeler ce montant en un seul appel selon la clef « charge communes
générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la
même condition.

Ont voté contre : 7475/10001.

Ont voté pour : néant.

Se sont abstenus :néant.

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et représentés.

7 – REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL.

(majorité de l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965)

Que dit la réglementation : Selon l'article L731-1 du code de la construction et de l'habitation « afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées sur le décret n°2016-1965 du 28/12/2016, un **diagnostic technique global** (DTG) pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété »

Que comprendra le DTG :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L 134-3 ou L 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L 134-4-1 satisfait cette obligation.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide :

- 1°) de faire réaliser le DTG tel que défini par la loi ALUR et l'article L 731-4 du code de la construction et de l'habitation.
- 2°) de confier sa réalisation à une entreprise habilitée,
- 3°) de reporter la décision.

Ont voté contre : 7475/7475.

Ont voté pour : néant.

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des présents et représentés.

8 DEMANDE L'AUTORISATION D'INSTALLER LA CLIMATISATION.

(majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, possibilité de 2ème lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

souhaite installer la climatisation dans la maison. Pour cela, M et fait intervenir différentes entreprises. Toutes les entreprises ont proposé la pause suivante :

- un groupe extérieur sur la terrasse du bas pour alimenter le rez-de-chaussée avec un décibel faible.
- un groupe extérieur en façade entre les deux fenêtres des chambres pour alimenter l'étage avec un décibel faible.

Cette autorisation est valable pour chaque propriétaire des maisons.

Ont voté contre : néant.

Ont voté pour : 7475/10001.

Se sont abstenus : néant.

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et représentés.

9- QUESTIONS DIVERSES.

- Nettoyage des gouttières : il sera demandé des devis ; ils seront soumis aux copropriétaires pour acceptation. A la suite de ça, un appel de provisions sera effectué pour recouvrir ce travail.
- demande aux copropriétaires de la cour B de mettre un éclairage au niveau des parkings car le coin est sombre. Ce travail serait à la charge des copropriétaires :
Après échange avec les copropriétaires présents, il a été convenu de faire faire des devis pour installer un éclairage sur la façade du bâtiment A en mettant un éclairage côté cour du bâtiment B et un éclairage au niveau du passage du bâtiment A avec un détecteur. Il sera demandé un devis pour une installation à éclairage solaire. Ces derniers seront soumis à l'ensemble des copropriétaires pour acceptation. A la suite de ça, un appel de provisions sera effectué pour recouvrir ce travail.
- ont demandé de voir avec la résidence en cours de construction de remplacer le grillage par un mur. Une prise de contact avec le promoteur sera effectuée pour voir ce qu'il est possible de faire et comment.

Plus aucune question n'étant posée, Présidente lève la
séance à 19h15, remerciant l'Assemblée de l'intérêt porté par chacun à cette
réunion.

De ce qui précède est dressé le présent procès verbal qui sera signé par la Présidente et la Secrétaire de séance.

Extrait de l'article 42 de la loi n°65557 du 10 Juillet 1965 Et de l'article 14, de la loi n°851470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'assemblée générale doivent, à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (Loi n°85-1470 du 31 Décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionne à la première phrase du présent alinéa ».

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble,

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n°94 624 du 21 juillet 1994 Dernier alinéa

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 152.45 euros à 3046 euros. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe « c » de l'article 26. »

I F PRÉSIDENT

I A SECRÉTAIRE

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL



ATTESTATION D'IMMATRICULATION

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **528 Chemin de Valdegour** » demeurant à :

528 che de valdegour 30900 Nîmes

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AC7-960-784

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **05/07/2018**

Le teneur du registre des copropriétés



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration d'immatriculation

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **05/07/2018 14:04:32** et concerne la copropriété dénommée « **528 Chemin de Valdegour** » sis :

528 che de valdegour 30900 Nîmes

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AC7-960-784**.

Elle a été établie par :

30900 NIMES

Numéro d'identification de télédéclarant : **12763**

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : **Madame ALEXANDRA LABERENNE** pour le compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Non**

Date de début de mandat/mission : **28/06/2018**

Date de fin de mandat/mission : **28/06/2019**

Type de pièce justificative : **PV de l'assemblée générale**

Nom de la pièce justificative : **PV AG 28062018 modifié.pdf**

Date et heure de téléversement (*) : **02/07/2018 à 10h10**

(*) Cette pièce justificative ne sera pas conservée par l'établissement en charge de la tenue du registre au-delà

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **01/01/2010**

SIRET de la copropriété : **Non renseigné**

Références cadastrales : **non renseigné**

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **principal**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **Sans objet**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
16	8	8	8

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêtés relatifs au code de la Santé Publique	0	-	-
Arrêtés de péril sur les parties communes	0	-	-
Arrêtés sur les équipements communs	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : **Non**

Date de début de l'exercice comptable : **01/01/2017**

Date de fin de l'exercice comptable : **31/12/2017**

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : **28/06/2018**

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : **1 560,99 €**

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : **0 €**

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : **0 €**

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : **0 €**

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : **0**

Montant du fonds de travaux : **0 €**

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : **Non**

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : 6, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	6	0	0	0	0	0	0

Période de construction : **De 2001 à 2010**

Année de construction : **2010**

Chauffage :

Type	Individuel	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet
------	-------------------	------------------	-------------------	------------------	-------------------

Nombre d'ascenseurs : **0**

9030303

XDH/AR/

**L'AN DEUX MILLE NEUF ,
LE QUATORZE MAI**

**A NIMES (Gard), 116, Allée Norbert Wiener, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Xavier de LE HOYE, Membre de la Société "Frédéric GERBET,
Catherine HUGUET et Xavier de LE HOYE, Notaires, Associés d'une Société
Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial" à la Résidence de NIMES
(Gard), 116, Allée Norbert Wiener,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée "**société en participation LE CLOS VIOGNIER**",
Société en participation , dont le siège est à SAINT-CHAPTES (30190), 153 rue du
Stade, non identifiée au SIREN et non immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés.

Dont les associés sont:

1°) La société dénommée LA VAUVERDE, société à responsabilité limitée, au
capital de 10.000,00 euros , dont le siège est à SAINT-CHAPTES (Gard) 153 rue du
Stade, identifiée au SIREN sous le numéro 398655837 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de NIMES (Gard).

2°) La société dénommée SARL C.P.I DES COSTIERES, société à
responsabilité limitée, au capital de 8.000,00 euros , dont le siège est à AUBORD
(Gard) CD 135- La Combe de Bourdie , identifiée au SIREN sous le numéro
444797146 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES
(Gard).

3°) La société dénommée GWEN, société à responsabilité limitée, au capital
de 5.000,00 euros, dont le siège est à NIMES (Gard) 34 Rue de la Madeleine,
identifiée au SIREN sous le numéro 485250963 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de NIMES (Gard).

Représentée à l'acte par _____ gérant de la société LA VAUVERDE agissant en vertu d'une assemblée générale des associés, dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention. (**Annexe n°1**)

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un **ENSEMBLE IMMOBILIER** appartenant à la société dénommée " société en participation LE CLOS VIOGNIER", sur un terrain situé à nîmes (gard), 528 Chemin de Valdegour.

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** tel qu'il est décrit ci-après.

2°/ - De déterminer les éléments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, bâtiment par bâtiment, 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), et d'en fixer les services et aménagements communs.

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'un des bâtiments 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.

P L A N

PREMIERE PARTIE	DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
DEUXIEME PARTIE	DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES <u>CHAPITRE IV</u> : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES <u>CHAPITRE V</u> : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER <u>CHAPITRE VI</u> : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHEQUES
TROISIEME PARTIE	ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VII</u> : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES <u>CHAPITRE VIII</u> : SYNDIC <u>CHAPITRE IX</u> : CONSEIL SYNDICAL
QUATRIEME PARTIE	AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES

CINQUIEME PARTIE**DOMICILE - FORMALITES****PREMIERE PARTIE****DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER****CHAPÎTRE 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 nîmes (gard), 528 Chemin de Valdegour
Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
KX	162	528 CHEMIN DE VALDEGOUR	00 ha 19 a 65 ca

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble faisant l'objet du présent état descriptif de division est sis 528 Chemin de Valdegour sur la commune de NIMES (Gard). Il est cadastré section KX numéro 162 pour une contenance de 19ares 65centiares.

Sur cet immeuble existe une maison à usage d'habitation, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

Cet immeuble a fait l'objet d'une demande de permis de construire pour la création de nouveaux bâtiments destinés à usage d'habitation. Ce permis de construire, numéroté PC n° 301892008P0198 a été délivré par Monsieur le Maire de NIMES (Gard) en date du 28 mai 2008. Il a fait l'objet d'un modificatif dans le cadre d'une augmentation de la surface hors œuvre nette. Ce modificatif au permis, numéroté PC 3018908P0198 M2 a été délivré par Monsieur le Maire de NIMES (Gard) en date du 9 janvier 2009.

DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

Dans le cadre de cet état descriptif de division, il sera créé sept bâtiments dénommés bâtiment A, B, C, D, E, F et G. Conformément au permis de construire, les bâtiments A, B, C, D, E seront élevés d'un étage sur rez-de-chaussée. Le bâtiment F correspond à l'ancienne habitation, le bâtiment G correspond à un garage.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention les plans suivants établis par le Cabinet Géomètre-Expert à NIMES (Gard), le 1er avril 2009:

- un plan du rez-de-chaussée figurant l'emplacement de chaque bâtiment, celui de la voirie, des stationnements, des espaces verts ;(**Annexe n°2**)
- un plan du premier étage.(**Annexe n°3**)

Est demeuré annexé aux présentes après mention, l'état descriptif de division établi par le Cabinet SCP TAILHADES PIRIS, Géomètre-Expert à NIMES (Gard), le 1er avril 2009.(**Annexe n°4**)

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'un permis de construire délivré sous le N° 30189 08P0198, délivré le 28 mai 2008, par Monsieur le Maire de NIMES (Gard) pour la création de quatre maisons individuelles et deux appartements. (**Annexe n°5**)

Ledit permis de construire ayant fait l'objet d'un transfert au profit de la société SEP LE CLOS VIOGNIER sous le numéro PC 30 189 08 P0198 T1 le 30 octobre 2008. (**Annexe n°6**)

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte des procès verbaux de constat établis par actes extra-judiciaires de Maître Thiphaine ROUGE, huissier de justice à NIMES (Gard), en date des 9 juin et 18 août 2008 attestant l'affichage sur le terrain.(**Annexe n°7**)(**Annexe n°8**)

Ce permis de construire a fait l'objet d'un modificatif dans le cadre d'une augmentation de la surface hors œuvre nette. Ce modificatif au permis numéroté PC 3018908P0198 M2 a été délivré par Monsieur le Maire de NIMES (Gard) le 9 janvier 2009.(**Annexe n°9**)

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte des procès verbaux de constat établis par actes extra-judiciaires de Maître Thiphaine ROUGE, huissier de justice à NIMES (Gard), en date des 16 février et 18 mars 2009 attestant l'affichage sur le terrain.(**Annexe n°10**)(**Annexe n°11**)

Lesdits permis n'ayant pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais légaux, ainsi déclaré par la société en participation LE CLOS VIOGNIER.

Une copie de l'ensemble de ces documents est demeuré annexé aux présentes après mention.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes :

- Un certificat d'urbanisme informatif délivré par la Mairie de NIMES (Gard) le 15 décembre 2008 sous le numéro CU 30189 08 P1005,(**Annexe n°12**)
- Un plan cadastral (**Annexe n°13**)
- Un certificat de numérotage délivré par la Mairie de NIMES (Gard) le 10 avril 2008, (**Annexe n°14**)
- Un certificat de non alignement délivré par la Mairie de NIMES (Gard) le 9 avril 2008. (**Annexe n°15**)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER:

Le bâtiment F (ancienne maison d'habitation) ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par le cabinet AMV EXPERTISES 27 Rue Canta Perdrix 30730 MONTPEZAT le 16 avril 2009 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention. **(Annexe n°16)**

- Assurance dommages-ouvrages

A l'occasion de la construction des bâtiments à l'exception du bâtiment F, il sera souscrit une police d'assurance dommages-ouvrages conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, et garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité les dommages pouvant survenir à cet ouvrage.

Il est précisé que pour le bâtiment F, aucune construction ou rénovation entrant dans le cadre dudit article n'a été effectuée, et ce depuis moins de dix ans.

- Carnet d'entretien

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

- Assainissement

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est raccordé à l'assainissement communal.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

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

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

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit

l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé.

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 27 novembre 2008 est demeuré ci-joint et annexé après mention. **(Annexe n°17)**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a subi, à la connaissance du requérant, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

Ledit bien appartient à la société dénommée " société en participation LE CLOS VIOGNIER", ci-dessus plus amplement désignée, au moyen de l'acquisition faite de savoir :

Resident au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître Xavier de LE HOYE Notaire à Nîmes, le 18 février 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique est en cours de publication au premier bureau des hypothèques de NIMES (Gard).

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le **BIEN** appartenait à Monsieur _____ au moyen des faits et actes ci-après énoncés :

1- Décès de Madame

**CHAPÎTRE 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 SEPT (7) bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.

Les bâtiments ne forment pas un ouvrage unique.

Le présent état descriptif de division comprendra TREIZE (13) lots numérotés de UN à TREIZE.

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, formant le bâtiment A, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 182,70 m².

Comprenant:

- Au rez-de-chaussée:

Un garage, pour une superficie de 16,50 m²

Un séjour-cuisine, un WC- salle de bains, un dégagement pour une superficie de 42,60 m².

Un jardin, pour une superficie de 90,80 m²

- Au premier étage:

Deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m².

- Un escalier privatif permet l'accès entre le rez-de-chaussée et le premier étage .

Avec les mille trois cent soixante quinze /dix millièmes (1375 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, formant le bâtiment B, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 151,70 m².

Comprenant:

- Au rez-de-chaussée:

Un garage, pour une superficie de 16,50 m²

Un séjour-cuisine, un WC- salle de bains, un dégagement pour une superficie de 42,60 m², .

Un jardin, pour une superficie de 59,80 m²

- Au premier étage:

Deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m² .

Avec les mille deux cent trente trois /dix millièmes (1233 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, formant le bâtiment C, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 148,10 m².

Comprenant:

- Au rez-de-chaussée:

Un garage, pour une superficie de 16,50 m²

Un séjour-cuisine, un WC- salle de bains, un dégagement pour une superficie de 42,60 m²,

Un jardin, pour une superficie de 56,20 m²

- Au premier étage:

Deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m².

Avec les mille deux cent vingt huit /dix millièmes (1228 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, formant le bâtiment D, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 145,20 m².

Comprenant:

- Au rez-de-chaussée:

Un garage, pour une superficie de 16,50 m²

Un séjour-cuisine, un WC- salle de bains, un dégagement pour une superficie de 42,60 m².

Un jardin, pour une superficie de 53,30 m²

- Au premier étage:

Deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m².

Avec les mille deux cent vingt quatre /dix millièmes (1224 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, formant le bâtiment E, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 143,70 m².

Comprenant:

- Au rez-de-chaussée:

Un garage, pour une superficie de 16,50 m²

Un séjour-cuisine, un WC- salle de bains, un dégagement pour une superficie de 42,60 m².

Un jardin, pour une superficie de 51,80 m²

- Au premier étage:

Deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement pour une superficie de 32,80 m².

Avec les mille deux cent vingt deux /dix millièmes (1222 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment F, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 116,01 m².

Ce lot comprend:

Un appartement, pour une superficie de 35,40 m², comprenant un séjour et une salle d'eau- WC.

Un garage, pour une superficie de 19,81 m².

Un jardin, pour une superficie de 60,80 m² .

Avec les six cent soixante huit /dix millièmes (668 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment F, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 131,98 m².

Ce lot comprend:

Un appartement, pour une superficie de 48,03 m², comprenant un séjour, une chambre, une salle d'eau-WC et un hall.

Un garage, pour une superficie de 17,05 m²

Un jardin, pour une superficie de 66,90 m² .

Avec les huit cent vingt neuf /dix millièmes (829 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Formant le rez-de-chaussée du bâtiment G, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un garage. Sa superficie totale s'élève à 18,22 m² .

Avec les cent deux /dix millièmes (102 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m² .

Avec les trente cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m² .

Avec les trente cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à un parking. Sa superficie totale s'élève à 12,50 m² .

Avec les trente cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Situé au rez-de-chaussée, ce lot prend accès par parties communes. Il correspond à la jouissance privative d'un jardin dont le tréfonds est à usage de bassin de rétention commun. Sa superficie totale s'élève à 245,80 m² .

Avec les trois cent quarante cinq /dix millièmes (345 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Situé au premier étage du bâtiment F, ce lot prend accès par parties communes. Sa superficie totale s'élève à 137,54 m².

Ce lot comprend:

Un escalier privatif permettant l'accès au premier étage, pour une superficie de 5,70 m².

Une terrasse non couverte, pour une superficie de 16,70 m².

Un appartement, pour une superficie de 115,14 m², comprenant un grand séjour salle à manger, une cuisine, une chambre avec deux placards, une chambre avec un placard, une autre chambre avec un placard, une salle de bains avec placard, un WC, un couloir avec deux placards et un hall d'entrée .

Avec les mille six cent soixante neuf /dix millièmes (1669 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes affectées n°1	Parties communes affectées n°2	Parties communes affectées n°3
1	A	RDC et 1 ^{er}	Un appartement	1375 / 10000	198 / 10000		
2	B	RDC et 1 ^{er}	Un appartement	1233 / 10000	177 / 10000		
3	C	RDC et 1 ^{er}	Un appartement	1228 / 10000	177 / 10000		
4	D	RDC et 1 ^{er}	Un appartement	1224 / 10000	176 / 10000		
5	E	RDC et 1 ^{er}	Un appartement	1222 / 10000	176 / 10000		
6	F	RDC	Un appartement	668 / 10000	96 / 10000	195/1000	
7	F	RDC	Un appartement	829 / 10000		246/1000	292/1000
8		RDC	Un garage	102 / 10000			
9		RDC	Un parking	35 / 10000			
10		RDC	Un parking	35 / 10000			
11		RDC	Un parking	35 / 10000			
12		RDC	Un jardin	345 / 10000			121/1000
13		1 ^{er}	Un appartement	1669 / 10000		559/1000	587/1000
				10.000	1000	1000	1000

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

Parties communes 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 espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété, le portail d'accès permettant l'accès depuis le chemin de Valdegour,
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, (la cour B permettant l'accès à l'ensemble des lots)
- 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,

- Bassin de rétention :

Le tréfonds du lot 12 est à usage de bassin de rétention commun.

Le propriétaire du lot numéro 12 ne pourra ni construire, ni modifier, ou réaliser un quelconque aménagement qui aurait pour effet d'amoinrir ou de supprimer l'efficacité dudit bassin.

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.

- **Parties communes affectées n°1**: Ces parties communes sont affectées aux lots 1, 2, 3, 4, 5 et 6. Elles comprennent la cour dénommée "A".

- **Parties communes affectées n° 2**: Ces parties communes sont affectées aux lots 6, 7 et 13. Elles comprennent le gros œuvre du bâtiment F et sa toiture ainsi que toutes les gaines, câbles et canalisations desservant ce bâtiment.

- **Parties communes affectées n° 3**: Ces parties communes sont affectées aux lots 7, 12 et 13. Elles comprennent un dégagement, dénommé "C", correspondant à un accès commun à ces trois lots.

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, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif,
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- 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. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPÎTRE IV - 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 dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat 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 en bon père de famille 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 31 Décembre 1985.

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.

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 et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de **L'IMMEUBLE** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de **L'IMMEUBLE** si besoin en est.

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.

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.

Les copropriétaires sont d'ores et déjà autorisés à installer un appareil de climatisation en façade.

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 selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés.

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

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 privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres 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 .

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 privés, 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 privés 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 ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. 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. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - 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 par un professionnel.

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.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

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.

V. - 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 garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs 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.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

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 aux normes et 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.

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 garages ou encore sur les voies de circulation.

8°/ - BALCONS - TERRASSES

Les bâtiments A et F seuls comprennent des terrasses.

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

Les bâtiments A, B, C, D, E, F seuls comprennent des jardins privatifs.

Les copropriétaires sont d'ores et déjà autorisés à planter une piscine dans leur lot, à l'exception du jardin formant le lot 12.

10°/ - 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, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

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 seules 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-proprétaires 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.

2°/ - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes 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, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les passages et cours 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 frais du contrevenant et à ses risques et périls. 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 l'**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 l'**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 l'**IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

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 l'assemblée générale.

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.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

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.

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPÎTRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - CHARGES GÉNÉRALES PAR BATIMENTS

1°/ - DEFINITION

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

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

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent

un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales seront réparties bâtiment par bâtiment. Elles comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

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

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

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

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

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,
- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,
- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc...) relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du Chapitre II de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti le bâtiment.

2°/ -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, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

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 - CHARGES SPECIALES A CHACUN DES BATIMENTS

Le lot n° 1 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment A, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.

Le lot n° 2 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment B, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.

Le lot n° 3 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment C, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.

Le lot n° 4 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment D, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.

Le lot n° 5 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment E, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.

Le lot n° 8 supportera toutes les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment G, et sa toiture, ainsi que tous les câbles, gaines et canalisations qui le desservent.

Les lots 1, 2, 3, 4, 5 et 6 supporteront les charges d'entretien correspondant à la cour dénommée "A".

Les lots 6, 7, et 13 supporteront les charges d'entretien correspondant au gros œuvre du bâtiment F et sa toiture ainsi que toutes les gaines, câbles, et canalisations desservant ce bâtiment.

Les lots 7, 12 et 13 supporteront les charges d'entretien correspondant à un dégagement dénommé "C", correspondant à un accès commun à ces trois lots.

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produire annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

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 l'intérêt légal 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.

CHAPÎTRE VI - 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

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du 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.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

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 LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, les lots à usage de 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

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

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

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 issus du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par l'ancien propriétaire.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard des syndicats.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances des syndicats effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Le mot « syndicats » comprend le syndicat principal et le syndicat secondaire dont le copropriétaire fait partie.

4°/ -MUTATION PAR DECES

. - 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-propriété, 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.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-propriétaire 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 de 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-propriétaire, 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 du bâtiment dont il dépend, 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, le tout compte tenu de l'unanimité requise pour établir la nouvelle grille de répartition.

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.

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 président de l'association syndicale secondaire dont il dépend 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

CHAPÎTRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

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

Le syndicat a pour objet la conservation de **L'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, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 Juillet 1965.

Il est dénommé syndicat des copropriétaires de la Résidence de "LE CLOS VIOGNIER".

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. 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.

Il a son siège à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité 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.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat 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 de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** 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 auxdites 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 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 au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaire représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, 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 vingt et un jours avant la réunion soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, soit par télécopie avec récépissé au numéro indiqué par le destinataire, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

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.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

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.

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.

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 et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

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. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4°/ - DECISIONS

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

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

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

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

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

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou 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, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.

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

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

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

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

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

g) 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.

h) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite.

i) L'installation d'un réseau câblé.

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

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

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.

n) Ainsi que le montant des marchés et des contrats à partir desquels la consultation du conseil syndical est obligatoire et/ou une mise en concurrence est également obligatoire.

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat,

la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

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

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

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

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), et i), du paragraphe B ci-dessus.

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

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

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les 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 quorum et 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 main 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 de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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 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, et indiquer les absents non représentés.

CHAPÎTRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

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

Il administrera **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

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

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

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, 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, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

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

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

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

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés

par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

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

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.

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. 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 préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

Il devra établir le carnet d'entretien de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

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.

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.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

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

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

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 dispositions des 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.

CHAPÎTRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** 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. Le conseil syndical principal examinera la comptabilité du syndic pour **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25.A.

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.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité des voix dans le cadre des décisions du conseil syndical, la voix du président est prépondérante.

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

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPÎTRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

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

La surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée par les soins du syndicat principal sur une décision prise à l'unanimité de ses membres, comme intéressant **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** même si la réalisation n'affecte qu'un bâtiment.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

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

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPÎTRE XI - 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 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.

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.

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

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

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

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

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de L'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 premier Bureau des Hypothèques de NIMES (Gard), conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Frédéric GERBET, Catherine HUGUET et Xavier de LE HOYE, Notaires associés à NÎMES (Gard), 116, Allée Norbert Wiener. Téléphone : 04.66.76.39.39 Télécopie : 04.66.76.39.30 Courriel : ghd@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur trente-huit pages.

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

**SUIVENT LES SIGNATURES
ET LA TENEUR DES ANNEXES.**