

Courrier arrivé le

21 JUN 2024

Tribunal Judiciaire de Nîmes
Saisies immobilières

Geneviève Reinhard Delran
Avocat honoraire

Laure Reinhard
DU droit bancaire
Avocat associé
Inscrit au barreau de Nîmes
l.reinhard@rdavocats.fr

Gabriel Champion
Docteur en droit
DESS de droit public financier
Avocat associé
Inscrit au barreau de Nîmes
g.champion@rdavocats.fr

Willy Lemoine
Avocat collaborateur
Inscrit au barreau de Montpellier
w.lemoine@rdavocats.fr

Vanessa Polin-Fourez
Juriste
v.fourez@rdavocats.fr

Ilham Ibmouten
Assistante juridique en charge des saisies
immobilières
saisiesimmobilières@rdavocats.fr

Greffier du Juge de l'Exécution
Service des Saisies Immobilières
TJ - Boulevard des Arènes
30000 NIMES

Nîmes, le 21 juin 2024

N/Réf. : CREDIT LOGEMENT / I
230261 - GC/II/II

V/Réf. : RG n° 24/00005
Audience de vente du jeudi 27 juin 2024

Madame,

Je vous prie de trouver sous ce pli les documents qui me sont adressés par le syndic de copropriété.

Je vous remercie de bien vouloir les annexer 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 : 5

IMMEUBLE SIS A : PLACE DE LA BORNE 30130 PONT ST ESPRIT	NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS 5	MUTATION A TITRE ONEREUX ■ OU MUTATION A TITRE GRATUIT □
PRE-ETAT DATE (LOI ALUR) (Articles 54 et suivants, nouvel article L721-2 du CCH)			

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

- I -
PARTIE FINANCIERE

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

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

ACQUEREUR :

Nom et prénom de l'acquéreur : X

Nom du conjoint ou du partenaire pacsé :

Si personne morale, joindre la liste des mandataires sociaux, des associés, de leurs conjoints et partenaires pacsés.
Une de ces personnes est-elle déjà copropriétaire :

Nom et prénom :

A-t-elle fait l'objet d'une mise en demeure de payer restée infructueuse depuis plus de 45 jours ? NON

Dénomination du Syndicat : PLACE DE LA BORNE

N° Immatriculation : AC7-610-314

Nombre de lots dans la copropriété : 8 (principaux et accessoires)

Date de la demande : 20/06/2024 Office Notarial : Référence : Dossier n° :	Délivré par le Syndic : MISTRAL IMMOBILIER 54 Avenue Léon Blum 30200 BAGNOLS SUR CEZE Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire Référence : M-2024-477 Dossier n° Contact syndic :	Date : 20/06/2024 Cachet et signature : 
---	--	--

(1) Rayer la mention inutile

-I-
PARTIE FINANCIERE

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

1ere PARTIE :
SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A. Au syndicat, au titre :

1 - des provisions exigibles	
- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)	0,00€
- dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	0,00€
2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art. 5. 1° c)	0,00€
3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente - mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art 5.1°d)	0,00€
4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)	
4.1. avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35.1°)	0,00€
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0,00€
4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00€
5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux	0,00€
6 - des autres sommes exigibles du fait de la future vente	
- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	0,00€
- autres causes telles que condamnations	
7- des honoraires du syndic afférents à ses prestations pour l'établissement du présent document à la charge du vendeur	180,00€

B. A des tiers, au titre

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

SOUS-TOTAL	 €
TOTAL A + B	180,00..... €

2EME PARTIE :

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION

A. DES AVANCES PERCUES (D. art 5.2° a):

A.1 - avances constituant la réserve (fonds de roulement (D. art. 35.10)	0,00€
A.2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 alinéa 6 et D.art 35.4° et 5°)	77,60€
A.3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00€

B. DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art 5.2° b)

Provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à celle en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'art. 19-2 (loi du 10/07/1965), à l'égard du copropriétaire cédant	0,00€
--	-------

C. DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	0,00€
---	-------

TOTAL A + B + C	77,60€
-----------------	--------

AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

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

☒ Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de

77,60€

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

Solution 2

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) cocher la solution retenue.

3EME PARTIE :

SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION

A. Au syndicat au titre :

1 - de la reconstitution des avances (D. art 5. 30a)

avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35.1°)	0,00€
avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	77,60€
avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00€

2 - des provisions non encore exigibles dans le budget prévisionnel (D. art. 5°. 3°b)

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)

Date d'exigibilité	01/07/2024		
	Lot n°5	Montant du lot	136,86
Date d'exigibilité	01/07/2024	Montant total	136,86
Date d'exigibilité	01/10/2024		
	Lot n°5	Montant du lot	136,87
Date d'exigibilité	01/10/2024	Montant total	136,87
Date d'exigibilité	01/01/2025		
	Lot n°5	Montant du lot	121,89
Date d'exigibilité	01/01/2025	Montant total	121,89
Date d'exigibilité	01/04/2025		
	Lot n°5	Montant du lot	121,89
Date d'exigibilité	01/04/2025	Montant total	121,89
Date d'exigibilité	01/07/2025		
	Lot n°5	Montant du lot	121,89
Date d'exigibilité	01/07/2025	Montant total	121,89
Date d'exigibilité	01/10/2025		
	Lot n°5	Montant du lot	121,89
Date d'exigibilité	01/10/2025	Montant total	121,89

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)

3 - des cotisations fonds travaux non encore exigibles (article 14-2)

Date d'exigibilité	01/07/2024		
	Lot n°5	Montant du lot	8,25
Date d'exigibilité	01/07/2024	Montant total	8,25
Date d'exigibilité	01/10/2024		
	Lot n°5	Montant du lot	8,25
Date d'exigibilité	01/10/2024	Montant total	8,25

INFORMATIONS

BUDGET PREVISIONNEL

Quote-part réelle

DEPENSES HORS BUDGET

Quote-part
appelée

Quote-part réelle

Exercice (N-1)

388,98€

389,60€

0,00€

0,00€

Exercice (N-2)

374,44€

321,41€

0,00€

0,00€

Existence d'un fonds de travaux (loi ALUR du 24 mars 2014) :

Existe-t-il un fonds de travaux ? NON OUI

Montant total dudit fonds

1047,56€

Montant de la part dudit fonds rattachée au(x) lot(s)

101,07€

4EME PARTIE
INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

Existence d'un impayé

OUI

216,02€

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

Existence d'une dette

OUI

241,05€

II - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES SUR LA COPROPRIETE ET LE BATI

A. Assurances

Nature et importance de la garantie :

• Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux

oui non

• Garantie :

☐ Reconstruction

☐ Valeur à neuf

☐ Limitée à un capital de : €

• autres risques garantis

.....

Police N° : A129720088

Date : 01/01/2024

Nom et adresse du courtier : MMA 19 boulevard gambetta 84502 BOLLENE cedex

Nom et adresse de la compagnie d'assurances : MMA

Assurances Dommage ouvrages en cours :

oui non

Si oui, y-a-t-il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance Dommage Ouvrage ?

oui non

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20 II

Délivré en application des dispositions de l'article 20 - II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Je soussigné, Mme ou M MISTRAL IMMOBILIER, MISTRAL IMMOBILIER 54 Avenue Léon Blum,

Syndic de l'immeuble situé à l'adresse suivante PLACE DE LA BORNE à PONT ST ESPRIT et désigné lors de l'assemblée générale du 23/05/2024 atteste que :

M et/ou Mme X (les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité) ne sont pas copropriétaires au sein de la copropriété.

Fait à BAGNOLS SUR CEZE le 20/06/2024





Copropriété : PLACE DE LA BORNE à PONT ST ESPRIT

Rep	N° facture	Date
Charges Générales	FAC-S-2024-000258	20/06/2024

Références	Désignation	Quantité	Prix Unitaire	Montant H.T.
PET	Pré état daté I 2, Place de la Borne 30130 PONT SAINT ESPRIT	1	150,00	150,00

TOTAL HT	150,00
TVA [20,00%] pour 150,00 H.T.	30,00
TOTAL TTC	180,00



Copropriété : PLACE DE LA BORNE à PONT ST ESPRIT
EL SAEDY
28 Rue du Chateau
07220 VIVIERS

Montant à payer
180,00 €

Paiement à réception de la facture
Règlement par chèque : à l'ordre de Mistral Immobilier
N°Facture : FAC-S-2024-000258

Mistral Immobilier
Rond Point de l'Europe
30130 PONT SAINT ESPRIT

Copropriété :

PONT ST ESPRIT le 15/09/2020

PLACE DE LA BORNE
PLACE DE LA BORNE
30130 PONT ST ESPRIT

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du MARDI 15 SEPTEMBRE 2020

Les copropriétaires de la copropriété citée en référence se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire MISTRAL IMMOBILIER Rond-Point de l'Europe 30130 PONT ST ESPRIT le :

MARDI 15 SEPTEMBRE 2020 à 17:00

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que 0 copropriétaire sur 7, porteurs de 0 tantièmes sur 1000 tantièmes constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

Sont absents et non représentés: 7 copropriétaires sur 7, porteurs de 1000 tantièmes sur 1000 tantièmes.

Il est passé au vote pour chacune des questions inscrites à l'ordre du jour.



Résolution n°1

1 Election du président de séance

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de Président de séance :



Résolution n°2

2 Election du scrutateur de séance

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de scrutateur :

Résolution n°3 3 Election du secrétaire de séance

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de secrétaire :

R. adoptée -

Résolution n°4 Modalité de contrôle des comptes (sans vote)

Question Libre

Il est précisé que les propriétaires qui le souhaitent peuvent consulter les comptes à tout moment.
Dans ce cas, ils se feront connaître au préalable auprès du syndic.

Résolution n°5 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation, approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice 2019, du 01/01/2019 au 31/12/2019 arrêtés à la somme de 3069.23 € pour les charges courantes.

Résolution adoptée

Résolution n°6 Révision du budget prévisionnel du 01/01/2020 au 31/12/2020

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, détaillé par postes de dépenses, et établi par le syndic en accord avec le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 arrêtés à la somme de ~~4415.00~~ €. Cette somme sera appelée par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre 2020.

Résolution adoptée

3860

Résolution n°7 Vote du budget prévisionnel du 01/01/2021 au 31/12/2021

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, détaillé par postes de dépenses, et établi par le syndic en accord avec le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, arrêté à la somme de 4415.00€. Cette somme sera appelée par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre 2021.

R. adoptée -

3860

Résolution n°8 Désignation des membres du conseil syndical

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

Sont candidats au conseil syndical :
MMES et MM.

En vertu de quoi, l'Assemblée Générale les désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, pour une durée de ... an(s).

Résolution n°9 Travaux étanchéité coté EST

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide

- de procéder aux travaux de étanchéité et d'isolation de la terrasse
- de confier les travaux à l'entreprise PRO ETANCHEITE
- SUR LES POINTS SUIVANTS:
 - 1) Travaux étanchéité : Etanchéité bitumeuse bi couche sous protection lourde 2) Etanchéité périphérique comprenant équerre de renfort et relevé alu 3) Isolation thermique 40 mm 4) Traitement EP

- 5) Travaux de protection : Fourniture plots
 - fixe un budget de selon le devis joint à la convocation soit 1626.90€
- L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds :

- selon la clé de répartition suivante : Charges générales
- Montant : 1700.00€ Date d'exigibilité : 1^{er} oct 2020

R. adoptée

Résolution n°10 Travaux Dépose carrelage et sable existant

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide

- de procéder aux travaux de dépose de carrelage et isolation pour mise à nu de l'étanchéité existante et évacuation des ruines
- de confier les travaux à l'entreprise HMD
- fixe un budget de selon le devis joint à la convocation (n° DC 0624)

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds :

- selon la clé de répartition suivante : Charges Générales
- Montant : 900.00 € Date d'exigibilité : 1^{er} oct 2020

R. adoptée -

Résolution n°11 FOURNITURE ET POSE DE DALLES SUR PLOTS

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide

- de procéder aux travaux de FOURNITURE ET POSE DE DALLES 50/50 (plots fournis par l'étancheur)
- de confier les travaux à l'entreprise HMD
- fixe un budget de selon le devis joint à la convocation (D C0627)

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds :

- selon la clé de répartition suivante : Charges Générales
- Montant : 800.00€ Date d'exigibilité : 1^{er} oct 2020 -

R. adopter -

Résolution n°12 Modification tantièmes de copropriété

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

Suite à la modification de destination du lot3 (de cave à local commercial) de la copropriété, vous trouverez ci joint, les nouveaux millièmes de copropriété ci joint à la convocation.
Ce tableau sera effectif à partir du 01/01/2021.

Résolution n°13 Mise en conformité du règlement de copropriété avec la loi ELAN

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Condition de majorité de l'article 24

La Loi ELAN n° 2018-1021 du 23/11/2018, portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, a été définitivement adoptée. Certaines de ses dispositions sont d'application immédiate, notamment la mise en conformité du règlement de copropriété. Les syndicats de copropriétaires disposent d'un délai de 3 ans à compter de la promulgation de la Loi pour mettre en conformité les règlements de copropriété.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne l'autorisation au Syndic d'effectuer les démarches nécessaires à la mise en conformité du règlement de copropriété.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds :

- selon la clé de répartition suivante : Charges Générales
- Montant : 1000 Date d'exigibilité : 1^{er} appel → 1^{er} oct 2021

R. adopter

Résolution n°14

Transfert de la propriété des colonnes électriques au gestionnaire du réseau public d'électricité

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'assemblée générale est informée que :

Conformément aux articles L346-1 et suivants du Code de l'Energie créés par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (publiée le 24 novembre 2018) :

Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi précitée appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi précitée appartiendront au réseau public de distribution d'électricité à compter du 23 novembre 2020.

Mais dans ce délai de deux ans, le syndicat des copropriétaires pourra soit :

Notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau qui ne pourra s'opposer au transfert.

Revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité. Dans cette hypothèse, si le syndicat décidait par la suite de transférer la propriété de ces colonnes au gestionnaire du réseau, il ne pourrait le faire que sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Ce transfert sera effectué à titre gratuit sans contrepartie pour le gestionnaire qui ne pourra s'opposer au transfert.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

Décide d'anticiper le transfert définitif des colonnes montantes électriques de la copropriété au gestionnaire du réseau public d'électricité, à titre gratuit et sans contrepartie.

Elle prend acte que ce transfert interviendra dès la notification de cette décision par le syndic au gestionnaire du réseau.

Dans le cas où la présente décision de transférer les colonnes montantes électriques au gestionnaire du réseau serait rejetée, le syndic notifiera à ce dernier le souhait du syndicat des copropriétaires de rester propriétaire de l'ouvrage.

R. adoptée —

Résolution n°15

Modalités de consultation du conseil syndical (article 21 de la loi du 10 juillet 1965)

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

Condition de majorité de l'article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 500 € le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

R. adoptée

Résolution n°16

Mise en concurrence des marchés et contrats (article 21 de la loi du 10 juillet 1965)

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 1000 € le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

R adoptée

Résolution n°17

Autorisation à donner au syndic d'effectuer les procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants ainsi que la saisie mobilière ou immobilière.

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

Condition de majorité de l'article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne l'autorisation au Syndic d'effectuer les procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants, ainsi que la saisie mobilière ou immobilière.

R. adopter -

Résolution n°18

information lettres recommandées électroniques

Question Libre

Nous offrons la possibilité d'envoi des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par l'intermédiaire de AR24 (lettres recommandées électroniques).

Cela permet de faire une économie de frais postaux pour la copropriété.

Les propriétaires souhaitant bénéficier de ce service sont :

- R. adoptée -

Résolution n°19

Informations copropriétaires défaillants

Question Libre

Nous vous informons que les propriétaires recevant une deuxième relance pour impayés se verront imputer des frais de relance de 30.00€ TTC .

Cette démarche est dans le but de lutter contre les impayés en copropriété.

R. adoptée

Résolution n°20

Modalité de visio conférence pour assemblée générale

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Nous vous offrons la possibilité de faire les assemblées générales par Visio conférence .
Devis ZOOM joint à la convocation .

Nous vous proposons également les supports SKYPE ou WATTAPP

- Refusé -

Résolution n°21 information vote par correspondance

Question Libre

Vous trouverez ci-joint , à cette convocation, un formulaire de vote par correspondance .

Pour la prise en compte de ce dernier , vous pouvez nous l'adresser par courrier (nous devons recevoir le formulaire 3 jours avant l'assemblée générale)

ou par courrier électronique (la date de réception du mail fait foi .).

Résolution n°22 Questions diverses relatives au fonctionnement de la copropriété (sans vote)

Question Libre

chats / gouttière / panneau ne pas installer camera

Protection des données :

L'Assemblée Générale prend acte que MISTRAL IMMOBILIER est amené à collecter et à traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises à tout service de gestion, comptabilité du cabinet, notaire, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, et les prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (U/E) 2016/679.

Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL – 8 rue de Vivienne – 75083 PARIS CEDEX 02 – Tél. : 01.53.73.22.22 – www.cnil.fr

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à
après signature du procès-verbal par le bureau de l'assemblée.

Signature du Président de Séance

Signature du (des) secrétaire(s)



Extrait de l'article 42 de la loi n°65 557 du 10/07/1965 et l'article 14, de la loi n°85 1470 du 31/12/1985

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai d'un 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 au Tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble.

Protection des données

L'Assemblée Générale prend acte que MISTRAL IMMOBILIER est amené à collecter et à traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises à tout service de gestion, comptabilité du cabinet, notaire, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, et les prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972). Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (U/E) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL – 8 rue de Vivienne – 75083 PARIS CEDEX 02 – Tél. : 01.53.73.22.22 – www.cnil.fr

MISTRAL IMMOBILIER

54 AVENUE LEON BLUM

30200 BAGNOLS SUR CEZE

Tel : 0466390514

Email : syndic.mistralimmo@gmail.com

N° SIRET : 53919062900011

Carte Professionnelle : CPI 3002 2018 000 029 096 Garantie Financière pour 247000 €

Copropriété :

PLACE DE LA BORNE

PLACE DE LA BORNE

30130 PONT ST ESPRIT

N°Immat. AC7-610-314

PONT ST ESPRIT le 23/12/2021

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du JEUDI 23 DÉCEMBRE 2021

Les copropriétaires de la copropriété citée en référence ont participé à l'assemblée générale ordinaire Agence Mistral Immobilier rond point d el'Europe 30130 PONT ST ESPRIT le :

JEUDI 23 DÉCEMBRE 2021 à 09:30

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance ou mentionnant chaque copropriétaire ayant retourné ses votes par correspondance, que **2** copropriétaires sur **7**, porteurs de **340** tantièmes sur **1000** tantièmes constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents ou représentés.

PIERROT Fabienne (244), RAYNAUD Didier (96)

Sont absents et non représentés : **5** copropriétaires sur **7**, porteurs de **660** tantièmes sur **1000** tantièmes.

Il est passé au vote pour chacune des questions inscrites à l'ordre du jour.

Résolution n°1

Désignation du Président de Séance et constitution du bureau

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Commentaire :

Pour : **340 tantièmes (2 copropriétaires ont voté pour)**

Contre : **0 tantièmes**

Abstenu : **0 tantièmes**

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Résolution n°2

Compte-rendu annuel du conseil syndical relatif à l'exécution de sa mission

Question Libre

Résolution n°3

Examen et approbation des comptes de l'exercice précédent

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Examen et approbation des comptes de l'exercice précédent et la répartition des charges de l'exercice clos à cette date suivant pièces jointes à la convocation Commentaire :

voir renégociation assurance.

Pour : 340 tantièmes (2 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Résolution n°5

Révision du budget prévisionnel du 01/01/2021 au 31/12/2021

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, détaillé par postes de dépenses, et établi par le syndic en accord avec le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, arrêté à la somme de **3860.00 €**. Cette somme sera appelée par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre 2021

Pour : 340 tantièmes (2 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Résolution n°6

Budget prévisionnel

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

adoption du budget prévisionnel de l'exercice à venir à concurrence de **3860 euros**, suivant projets joint à la convocation.

Pour : 340 tantièmes (2 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Résolution n°7 Renouvellement du Conseil Syndical

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

Renouvellement du Conseil Syndical, fixation à 500.00 € du montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire et à 1500.00 € celui à partir duquel des offres doivent être appelées en concurrence.

Commentaire :

Pour : 340 tantièmes (2 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue (art. 25)

☐ Résolution n°7 - Second Vote Renouvellement du Conseil Syndical

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 25-1) - Charges Générales

Pour : 340 tantièmes (2 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 25-1)

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10:34

Signature du procès-verbal par le bureau de l'Assemblée

6

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale"

Cette opposition devra être faite par assignation au Tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble.

Protection des données

L'Assemblée Générale prend acte que MISTRAL IMMOBILIER est amené à collecter et à traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, les articles L 561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises à tout service de gestion, comptabilité du cabinet, notaire, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, et les prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972). Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (U/E) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS CEDEX 02 - Tél. : 01 53 73 22.22 - www.cnil.fr

MISTRAL IMMOBILIER

54 AVENUE LEON BLUM
30200 BAGNOLS SUR CEZE
Tel : 0466390514

Email : syndic.mistralimmo@gmail.com

N° SIRET : 53919062900011

Carte Professionnelle : CPI 3002 2018 000 029 096 Garantie Financière pour 247000 € par allianz

Copropriété :
PLACE DE LA BORNE
PLACE DE LA BORNE
30130 PONT ST ESPRIT
N°Immat. AC7-610-314

PONT ST ESPRIT le 03/05/2023

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du MERCREDI 3 MAI 2023

Les copropriétaires de la copropriété citée en référence ont participé à l'assemblée générale ordinaire MISTRAL IMMOBILIER ROND POINT DE L'EUROPE 30130 PONT ST ESPRIT le :

MERCREDI 3 MAI 2023 à 16:00

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance ou mentionnant chaque copropriétaire ayant retourné ses votes par correspondance, que **3** copropriétaires sur **7**, porteurs de **417** tantièmes sur **1000** tantièmes constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents ou représentés.

Sont absents et non représentés : **4** copropriétaires sur **7**, porteurs de **583** tantièmes sur **1000** tantièmes.

(

Il est passé au vote pour chacune des questions inscrites à l'ordre du jour.



Résolution n°1

Désignation du Président de Séance

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de Président de séance :

Commentaire :

Pour : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)



Résolution n°2

Désignation du scrutateur de séance

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de scrutateur :

Commentaire :

Pour : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)



Résolution n°3

Désignation du secrétaire de séance

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de secrétaire de séance :

Commentaire :

Pour : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)



Résolution n°4

Compte-rendu annuel du conseil syndical relatif à l'exécution de sa mission

Question Libre

Commentaire :

RAS



Résolution n°5

Modalité de contrôle des comptes (sans vote)

Question Libre

*Il est précisé que les propriétaires qui le souhaitent peuvent consulter les comptes à tout moment.
Dans ce cas, ils se feront connaître au préalable auprès du syndic.*

Commentaire :

RAS



Résolution n°6

Examen et approbation des comptes 2020

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Examen et approbation des comptes de l'exercice précédent 2020 et la répartition des charges de l'exercice clos à cette date suivant pièces jointes à la convocation pour un montant de 3270.70 €

Résultat

-

Commentaire :

RAS

Pour : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)



Résolution n°7

Examen et approbation des comptes 2021

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Examen et approbation des comptes de l'exercice précédent 2021 et la répartition des charges de l'exercice clos à cette date suivant pièces jointes à la convocation pour un montant de 3 032.55 €

Résultat

-

Commentaire :

RAS

Pour : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

✓ Résolution n°8 Examen et approbation des comptes de l'exercice 2022

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Examen et approbation des comptes de l'exercice précédent 2022 et la répartition des charges de l'exercice clos à cette date suivant pièces jointes à la convocation pour un montant de 3355.20 €

Commentaire :

RAS

Pour : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

✓ Résolution n°9 Budget 2023

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Adoption du budget de l'exercice 2023 à concurrence de (4 010.00 €), suivant projets joint à la convocation.

Pour : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

✓ Résolution n°10 Vote budget prévisionnel 2024

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Budget prévisionnel de l'exercice 2024 à venir à concurrence de (4010.00 €), suivant projet joint à la convocation.

Cette somme sera appelée par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de chaque trimestre civil de 2024.

Commentaire :

RAS

Pour : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)



Résolution n°11

Vote du budget prévisionnel 2025

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Budget prévisionnel de l'exercice 2025 venir à concurrence de (4010.00 €), suivant projet joint à la convocation.

Cette somme sera appelée par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de chaque trimestre civil de 2025.

Commentaire :

RAS

Pour : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)



Résolution n°12

Renouvellement du mandat du Syndic MISTRAL IMMOBILIER pour une durée de un an

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Condition de majorité de l'article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne à nouveau en qualité de Syndic, l'agence MISTRAL IMMOBILIER dont le siège social est situé Rond point de l'Europe 30130 Pont Saint Esprit et 54 av. Léon Blum 30200 BAGNOLS SUR CEZE, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 402 074 165 délivrée par la Préfecture de NIMES, bénéficiaire d'une Garantie Financière assurée par ALLIANZ VERSPIEREN – 8 Avenue du Stade de France – 93210 SAINT DENIS sous le n°41543943.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Le contrat de syndic entrera en vigueur le 02 MAI 2023 pour une durée de 18 mois.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 1600 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Cette résolution est mise aux voix à la majorité absolue (art. 25) Charges Générales et est adoptée.

Pour : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)



Résolution n°13

Validation de la proposition du contrat de syndic pour une durée de trois ans

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Condition de majorité de l'article 24 /

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve le contrat de mandat de Syndic pour une durée de trois ans, selon les conditions définies dans le contrat de syndic joint à la convocation.

Le montant des honoraires restera fixe pour toute la durée du contrat (sauf variation du taux de TVA).

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le et prendra fin le

Pour : 0 tantièmes

Contre : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté contre)

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité simple (art. 24)

Ont voté contre :



Résolution n°14

Désignation des membres du conseil syndical

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Sont candidats au conseil syndical :
Mr RAYNAUD et Mr LEFEVRE

En vertu de quoi, l'Assemblée Générale les désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, pour une durée de 18 mois.

Commentaire :

L'assemblée désigne Monsieur LEFEVRE Président.

Pour : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)



Résolution n°15

Mise en place d'une serrure homologuée PTT pour accéder au local compteurs EDF et EAU

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Mise en place d'une serrure homologuée PTT pour accéder aux communs des locaux électriques et compteurs d'eau.
Valeur 200.00 € Environ avec minimum de 16 clefs.

Commentaire :

Mr LEFEVRE s'engage à changer le canon et refaire les clés.
L'ensemble sera remboursé à Mr LEFEVRE.

Pour : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)



Résolution n°16

Autorisation à donner au syndic d'effectuer les procédures a l'encontre des copropriétaires défaillants ainsi que la saisie mobilière ou immobilière.

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Condition de majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne l'autorisation au Syndic d'effectuer les procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants, ainsi que la saisie mobilière ou immobilière.

Commentaire :

RAS

Pour : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)



Résolution n°17

Budget prévisionnel ménage à partir de mai 2023

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Madame ... n'assurera plus le ménage à partir du mois de mai 2023. En conséquence il y a lieu de prévoir un budget de 504 euros pour le reste de l'année .

Prévision de passage une fois par mois

Commentaire :

RAS

Pour : 417 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)



Résolution n°18

Votes par correspondance

Question Libre

Vous trouverez ci-joint , à cette convocation, un formulaire de vote par correspondance.

Pour la prise en compte de ce dernier , nous devons recevoir le formulaire 3 jours maximum avant l'assemblée générale .

vous pouvez nous l'adresser par courrier postal ou par courrier électronique (la date de réception du mail fait foi .).



Résolution n°19

Questions diverses (sans vote)

Question Libre

Suspendre les travaux de mise en place de tuiles.

Prévoir de changer le raccordement au dauphin sur descente pluviale côté nord.

Ravalement de façade nord à étudier, plus trou façade ouest.

Le Syndicat souhaite conserver les excédents de budget sur le compte.

Commentaire :

RAS

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18:00
après signature du procès-verbal par le bureau de l'assemblée.**

Signature du Président de Séance

Signature du (des) scrutateur(s)

Signature du Secrétaire

Extrait de l'article 42 de la loi n°65 557 du 10/07/1965 et l'article 14, de la loi n°85 1470 du 31/12/1985

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale"

Cette opposition devra être faite par assignation au Tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble.

Protection des données

L'Assemblée Générale prend acte que MISTRAL IMMOBILIER est amené à collecter et à traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises à tout service de gestion, comptabilité du cabinet, notaire, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, et les prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972). Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17,18 et 20 du Règlement européen (U/E) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL – 8 rue de Vivienne – 75083 PARIS CEDEX 02 – Tél. : 01.53.73.22.22 – www.cnil.fr

Rappel des votes de l'Assemblée Générale Ordinaire du 03/05/2023

-  **1 Désignation du Président de Séance** (Adoptée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **2 Désignation du scrutateur de séance** (Adoptée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **3 Désignation du secrétaire de séance** (Adoptée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **4 Compte-rendu annuel du conseil syndical relatif à l'exécution de sa mission**
Question Libre - Charges Générales
-  **5 Modalité de contrôle des comptes (sans vote)**
Question Libre - Charges Générales
-  **6 Examen et approbation des comptes 2020** (Adoptée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **7 Examen et approbation des comptes 2021** (Adoptée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **8 Examen et approbation des comptes de l'exercice 2022** (Adoptée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **9 Budget 2023** (Adoptée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **10 Vote budget prévisionnel 2024** (Adoptée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **11 Vote du budget prévisionnel 2025** (Adoptée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **12 Renouvellement du mandat du Syndic MISTRAL IMMOBILIER pour une durée de un an** (Adoptée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **13 Validation de la proposition du contrat de syndic pour une durée de trois ans** (Rejetée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **14 Désignation des membres du conseil syndical** (Adoptée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **15 Mise en place d'une serrure homologuée PTT pour accéder au local compteurs EDF et EAU** (Adoptée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **16 Autorisation à donner au syndic d'effectuer les procédures a l'encontre des copropriétaires défaillants ainsi que la saisie mobilière ou immobilière.** (Adoptée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **17 Budget prévisionnel ménage à partir de mai 2023** (Adoptée)
Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales
-  **18 Votes par correspondance**
Question Libre - Charges Générales
-  **19 Questions diverses (sans vote)**
Question Libre - Charges Générales



rd avocats
& associés

Courrier

8 : JUIN 2024

Tribunal Judiciaire de Nîmes
Saisies immobilières

Geneviève Reinhard Delran
Avocat honoraire

Laure Reinhard
DU droit bancaire
Avocat associé
Inscrit au barreau de Nîmes
l.reinhard@rdavocats.fr

Gabriel Champion
Docteur en droit
DESS de droit public financier
Avocat associé
Inscrit au barreau de Nîmes
g.champion@rdavocats.fr

Willy Lemoine
Avocat collaborateur
Inscrit au barreau de Montpellier
w.lemoine@rdavocats.fr

Vanessa Polin-Fourez
Juriste
v.fourez@rdavocats.fr

Ilham Ibermouten
Assistante juridique en charge des saisies
immobilières
saisiesimmobilières@rdavocats.fr

Greffier du Juge de l'Exécution
Service des Saisies Immobilières
TJ - Boulevard des Arènes
30000 NIMES

Nîmes, le 21 juin 2024

N/Réf. : CREDIT LOGEMENT /
230261 - GC/II/II

V/Réf. : RG n° 24/00005
Audience de vente du jeudi 27 juin 2024

Madame,

Je vous prie de trouver sous ce pli la réactualisation des diagnostics immobiliers que
je vous remercie de bien vouloir annexer 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 : 1



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

Numéro de dossier : **246533**

Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201

Date du repérage : 19/06/2024

Durée du repérage : 01 h 30

A – Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 1 Place de la Borne, 30130 PONT-SAINT-ESPRIT

Références cadastrales : BI 528

Désignation du bien : Lot n° 5

Périmètre de repérage : Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble collectif.

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) : Commissaires de justice

Nom et prénom : SCP MOMBELLET VILLEFRANQUE

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

C – Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : JAUBERT Alain

Raison sociale 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 31/12/2024

Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2023

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 :

1er étage - Séjour, cuisine,

1er étage - DGT,

1er étage - Chambre,

1er étage - SDB,

1er étage - WC

Etat relatif à la présence de termites n°246533

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
1er étage - Séjour, cuisine	Sol - Carrelage Mur 1 - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Mur 2 - B, C - Plâtre et Faïence Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - D - Bois et Peinture Porte 1 - A - Bois et Peinture Porte 2 - C - Bois et Peinture Volets - D - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - DGT	Sol - Dalles de sol Mur 1 - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Composite	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Chambre	Sol - Dalles de sol Mur 1 - A, B, C, D, E, F - Plâtre et Peinture Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Composite Fenêtre - E - Bois et Peinture Porte - A - Bois et Peinture Volets - E - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - SDB	Sol - Carrelage Mur 1 - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Mur 2 - A, B, C, D - Plâtre et Faïence Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - WC	Sol - Carrelage Mur 1 - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

E - Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

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

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

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

Les principaux indices d'une infestation sont :

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

Etat relatif à la présence de termites n°246533

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

Néant

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

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

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

H - Moyens d'investigation utilisés :

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

Moyens d'investigation :

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

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

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SANS ACCOMPAGNATEUR

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

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 – Constations 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)

Etat relatif à la présence de termites n°246533

Fait à Nîmes, le 19/06/2024

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

Date de commande : 21/06/2024

Valide jusqu'au : 21/12/2024

N° de commande : 481178

Commune : PONT ST ESPRIT

Code postal : 30130

Code insee : 30202

Lat/Long : 44.25594825 , 4.648406298434926

Vendeur ou Bailleur : Mohamed EL SAEDY

Acquéreur ou locataire :

Parcelle(s) :

30202 000 BI 528



RADON

Niveau 1

Fiche Radon

SEISME

Niveau 3

Fiche Seisme

ENSA / PEB

Aucun

**RECU DU TRAIT DE
COTE**

Non concerné

SOLS ARGILEUX

Moyen

SIS

0

CASIAS

4

ICPE

1

* A titre informatif

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr (article R.125-25)

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/DPMUX>

LES PLANS DE PREVENTIONS NATURELS

Type	Plan de Prevention des Risques		Exposition
Inondation 	APPROUVÉ Le 26/03/1959	PSS Ardèche , Inondation	BI 528 Non
	APPROUVÉ Le 26/03/1959	PSS Ardèche , Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau	
	APPROUVÉ Le 05/08/1982	PSS - Rhône Amont, Inondation	
	APPROUVÉ Le 05/08/1982	PSS - Rhône Amont, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau	
	PRÉSCRIT Le 29/12/2000	Confluence Rhône-Ardèche, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau	

LES PLANS DE PREVENTIONS MINIERES

Type	Plans de Preventions des Risques	Exposition
Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention miniers		

LES PLANS DE PREVENTIONS TECHNOLOGIQUES

Type	Plans de Preventions des Risques	Exposition
Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention technologique		

ETAT DES RISQUES

Adresse de l'immeuble ou numéro de la ou des parcelles concernées	Code postal ou code insee	Nom de la commune
1 Place de la Borne 30130 PONT ST ESPRIT BI 528	30130 (30202)	PONT ST ESPRIT
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS		Oui ☐ Non ☒
Prescrit ⁽¹⁾ ☐ ou anticipé ⁽²⁾ ☐ ou approuvé ⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐		Date
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :		
> 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 autre PPR MINIERS		Oui ☐ Non ☒
Prescrit ⁽¹⁾ ☐ ou anticipé ⁽²⁾ ☐ ou approuvé ⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐		Date
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :		
> 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 autre PPR TECHNOLOGIQUES		Oui ☐ Non ☒
Prescrit ⁽¹⁾ ☐ ou approuvé ⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐		Date
Si oui, les risques technologiques pris en considération sont liés à :		Effet toxique ☐ ou effet thermique ☐ ou effet de surpression ☐
> 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, des 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 est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location ⁽⁵⁾		Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire			
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en :			
Zone 1 Très faible	Zone 2 Faible	Zone 3 Modérée	Zone 4 Moyenne
☐	☐	☒	☐
Zone 5 Forte			
☐			
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon			
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3			Oui ☐ Non ☒
Situation de l'immeuble au regard des Obligations Légales de Débroussaillage (ODM)			
L'immeuble se situe dans un secteur soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage			Oui ☐ Non ☒
Information relative à la pollution des sols			
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)			Oui ☐ Non ☒
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques			
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques ?			Oui ☐ Non ☒
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)			
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 ?		Oui ☐	Non ☒ N/C ☐
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme.		Oui ☐	Non ☐ N/C ☒
Ces documents sont notamment accessibles à l'adresse : geoportail-urbanisme.gouv.fr			
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :		> d'ici à 30 ans ☐	> compris entre 30 et 100 ans ☐ N/C ☒
> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?		Oui ☐	Non ☐ N/C ☒
> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?		Oui ☐	Non ☐ N/C ☒
Retrait Gonflement des Argiles - Information relative aux travaux non réalisés			
Article R125-24 du Code de l'environnement du Décret n° 2024-82 du 5 février 2024			
<i>"En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien."</i>			
L'immeuble est concerné par les critères énoncés dans l'article R125-24 du Code de l'environnement.			Oui ⁽⁶⁾ ☐ Non ☐
Vendeur / Bailleur		Date / Lieu	Acquéreur / Locataire
Nom	Date	Nom	
	21/06/2024		
Signature	Lieu	Signature	
	PONT ST ESPRIT		

(1) **Prescrit** = PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

(2) **Anticipé** = PPR visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral.

(3) **Approuvé** = PPR adopté et annexé au document d'urbanisme.

(4) **Approuvé et en cours de révision** = PPR adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription.

(5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée.

(6) Si oui, le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés.

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, le retrait du trait de côte et les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez les sites Internet : georisques.gouv.fr et geoportail-urbanisme.gouv.fr

Etat des risques, pollutions et sols

en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement

MTECT / DGPR avril 2023

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
1 Place de la Borne 30130 PONT ST ESPRIT	30130 (30202)	PONT ST ESPRIT

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

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

Révisé ☐ Approuvé ☐ Date

Si oui, nom de l'aérodrome :

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

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

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

NON	zone A ¹	zone B ²	zone C ³	zone D ⁴
Aucun ☒	Très forte ☐	Forte ☐	modérée ☐	Faible ☐

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

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

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

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts.(et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code 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 reference :

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 :
où est sis l'immeuble.

Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu
21/06/2024

Acquéreur ou Locataire

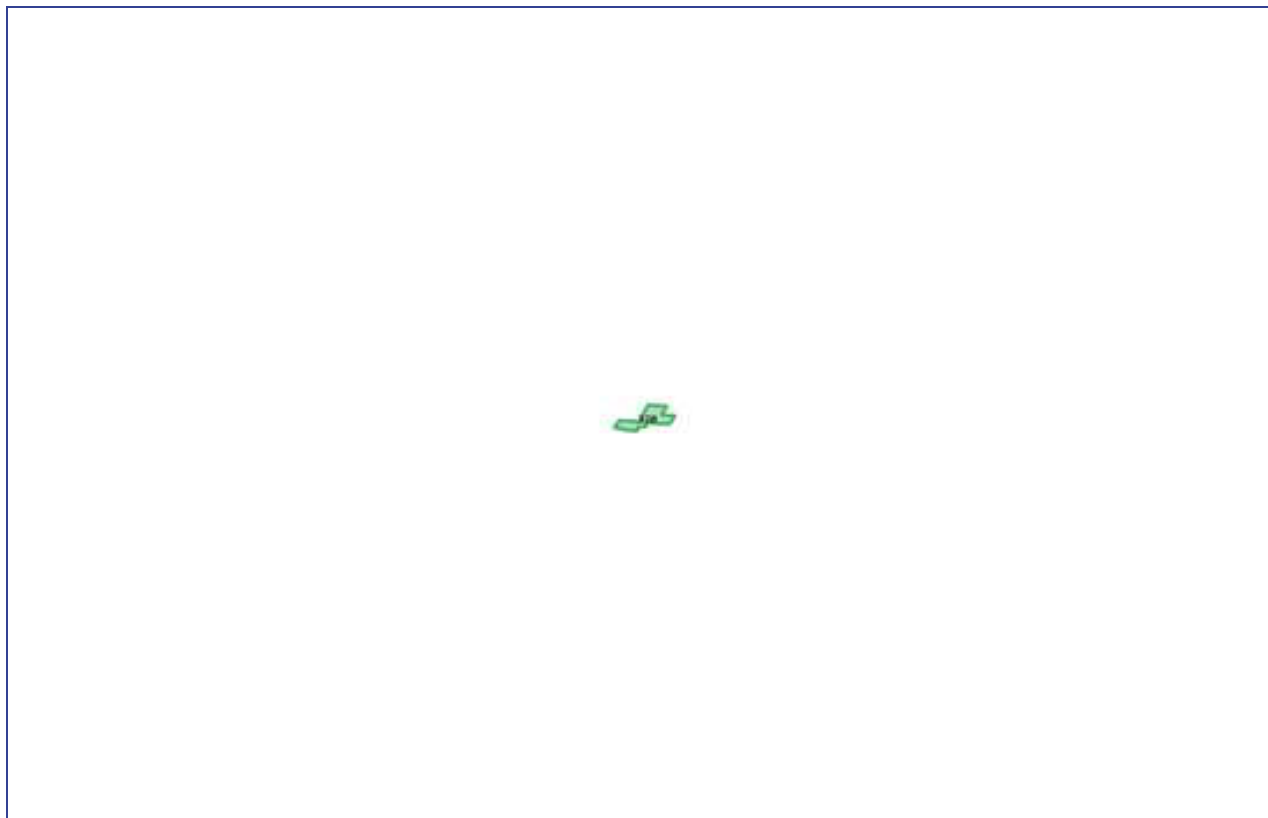
Information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus.consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

Modèle état des nuisances sonores aériennes

En application de l'article L. 112.11 du code de l'urbanisme

MTES/DGAC/juin 2020

PPRN - INONDATION

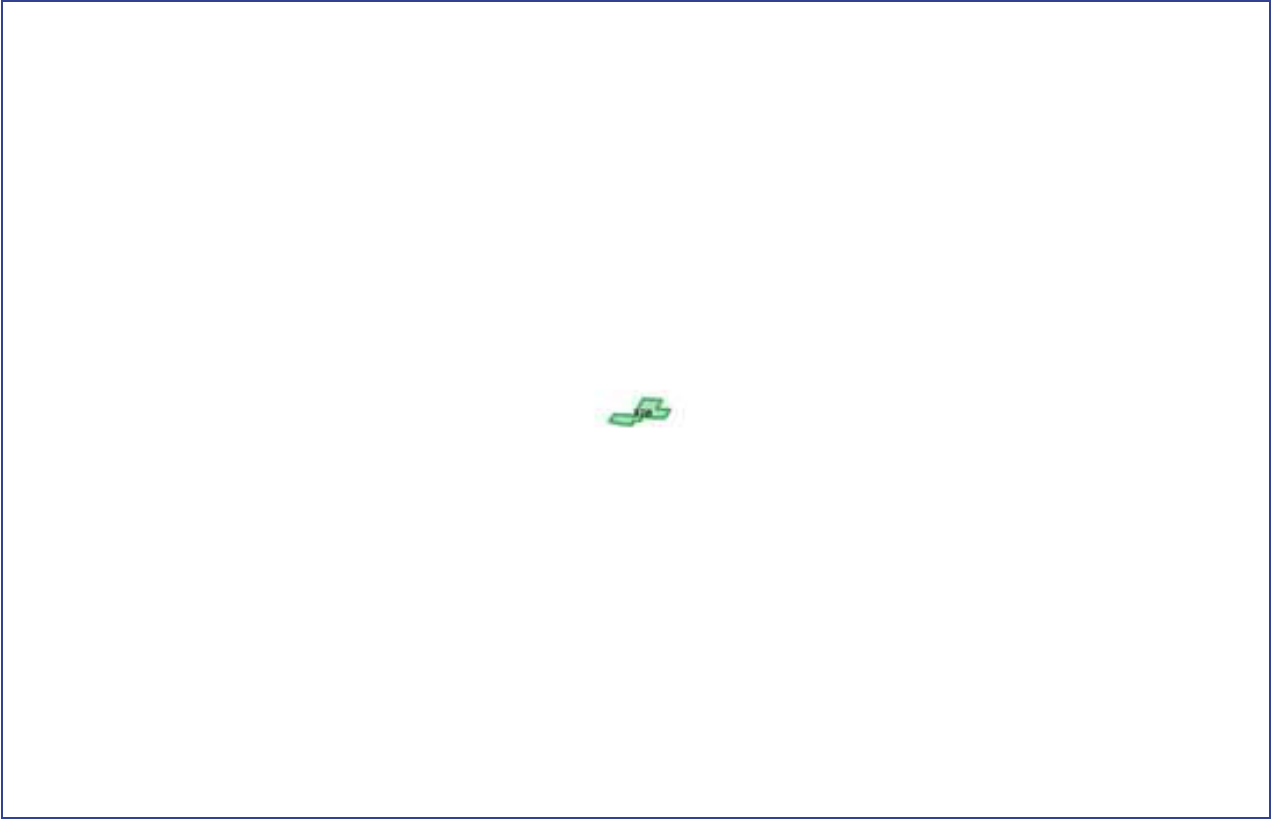


Non concerné

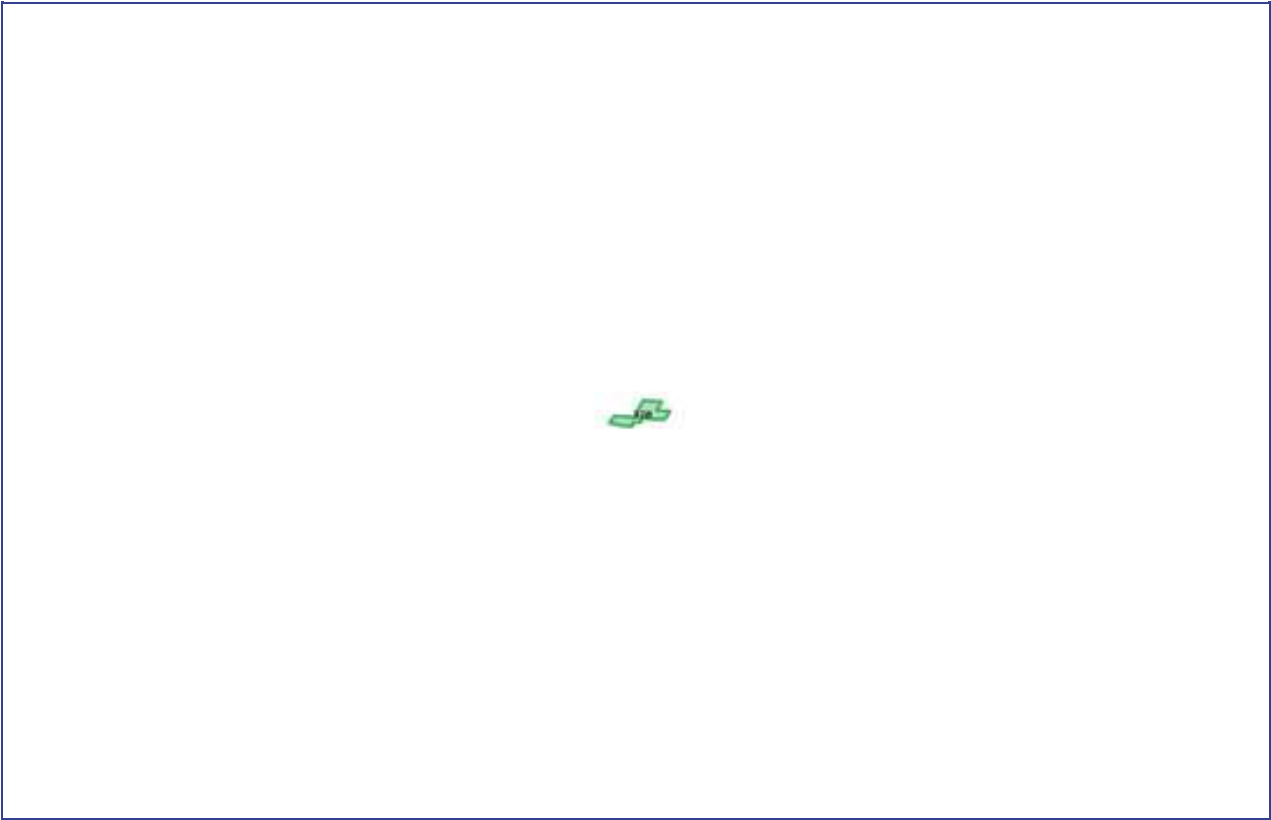
ARGILES



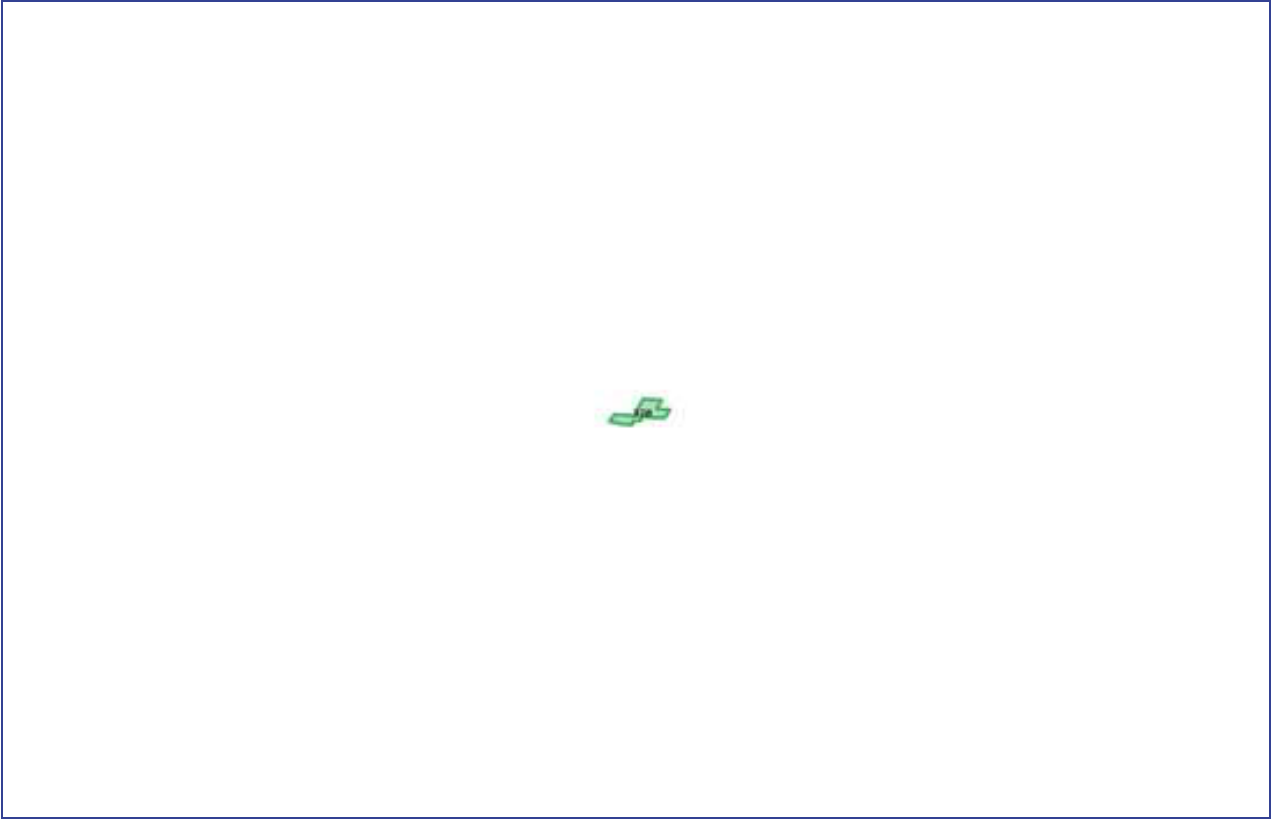
Moyen



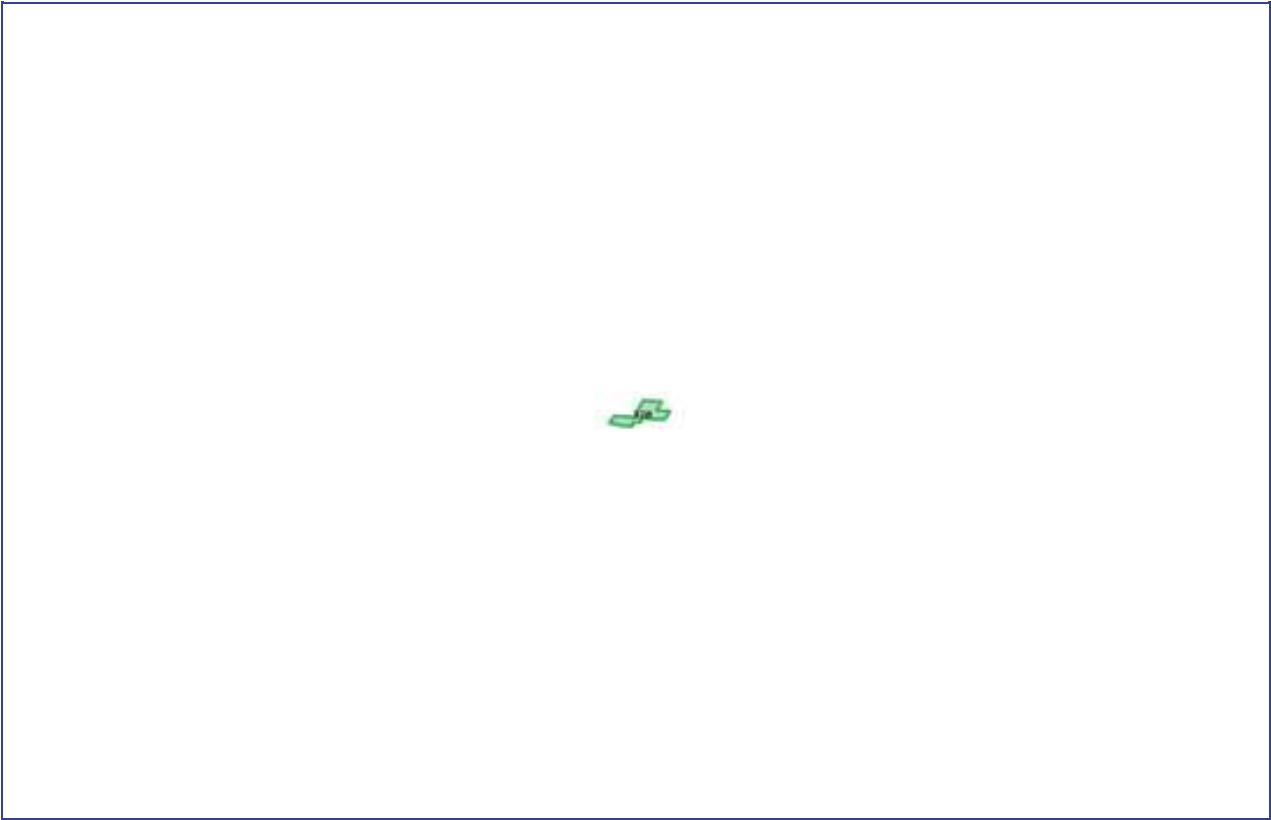
3 - Modérée



Niveau 1



■ Casias



■ ICPE

Code	Description	Distance	Fiche
Aucun site SIS à moins de 500 mètres ...			

CARTE DES ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES **CASIAS** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
SSP3927114	(Etat En arrêt) boulevard Gambetta	129 Mètres	Détails
SSP3927558	(Etat En arrêt) 20 boulevard Gambetta (),	188 Mètres	Détails
SSP3926531	(Etat En arrêt) Faubourg Saint-Jacques	216 Mètres	Détails
SSP3927508	(Etat En arrêt) boulevard Gambetta	263 Mètres	Détails

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT **ICPE** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
0006600657	La Cézarenque UCC	317 Mètres	Détails

Adresse de l'immeuble
1 Place de la Borne 30130 PONT ST ESPRIT
30130 PONT ST ESPRIT

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

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe
Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Code NOR	Catastrophe naturelle	Date de début - fin	Publication au J.O	Indemnisation ?	
INTE1817090A	Sécheresse	Du 01/07/2017 au 30/09/2017	05/07/2018	☐ OUI	☐ NON
IQCE0829053A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 03/07/2008 au 03/07/2008	10/12/2008	☐ OUI	☐ NON
INTE0300740A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 01/12/2003 au 04/12/2003	13/12/2003	☐ OUI	☐ NON
INTE0300183A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 24/11/2002 au 25/11/2002	18/04/2003	☐ OUI	☐ NON
INTE0300095A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 16/11/2002 au 17/11/2002	09/03/2003	☐ OUI	☐ NON
INTE0200523A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 08/09/2002 au 10/09/2002	20/09/2002	☐ OUI	☐ NON
INTE0000117A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 19/09/1999 au 20/09/1999	19/03/2000	☐ OUI	☐ NON
INTE9800288A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 27/05/1998 au 28/05/1998	29/07/1998	☐ OUI	☐ NON
INTE9700484A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 06/10/1997 au 07/10/1997	16/11/1997	☐ OUI	☐ NON
INTE9700212A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 13/11/1996 au 13/11/1996	01/06/1997	☐ OUI	☐ NON
INTE9500699A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 03/10/1995 au 06/10/1995	07/01/1996	☐ OUI	☐ NON
INTE9400127A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 07/01/1994 au 15/01/1994	24/03/1994	☐ OUI	☐ NON
INTE9300667A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 01/10/1993 au 14/10/1993	30/12/1993	☐ OUI	☐ NON
INTE9200495A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 21/09/1992 au 23/09/1992	18/11/1992	☐ OUI	☐ NON
ECO8800091A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 11/10/1988 au 11/10/1988	15/12/1988	☐ OUI	☐ NON
NOR19821118	Tempête	Du 06/11/1982 au 10/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON

Cachet / Signature du vendeur ou du bailleur

Etablie le21/06/2024

Nom du vendeur ou du bailleur

Nom de l'acquéreur ou du locataire :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie ou sur internet (www.georisques.gouv.fr)

Doss. 23/261 – II

Greffes du Juge de l'Exécution TJ de NIMES - RG n° 24/00005
Audience de vente du jeudi 27 juin 2024

Commune de PONT-SAINT-ESPRIT (Gard) - 2 Place de la Borne :
SECTION BI n° 528 - lieudit « 15 rue Pierre TAILLANT », d'une contenance cadastrale
de 00 ha 02 a 27 ca et le Lot 5,

MAP : 10 000 €

DIRE AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE

Au greffe du Juge de l'Exécution de NIMES et par devant nous, greffier a comparu la
SCPA rd avocats & associés, Société Civile Professionnelle d'Avocats à la Cour d'Appel
de NIMES, y demeurant 16, rue des Greffes - 30000 NIMES.
courriel : contact@rdavocats.fr - Tél. 04 66 36 08 46 - Fax. 04 66 36 66 90 Toque : C106,
poursuivant à la vente dont s'agit.

* A LA REQUETE DE :

➤ CREDIT LOGEMENT, SA au capital de 1 259 850 270,00 € immatriculée au RCS de PARIS
sous le n° 302 493 275, dont le siège social est 50 Boulevard Sébastopol 75155 PARIS
CEDEX, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit
siège.

* A L'ENCONTRE DE :

* SUR :

➤ Commune de PONT-SAINT-ESPRIT (Gard) - 2 Place de la Borne, cadastré SECTION BI
n° 528 - lieudit « 15 rue Pierre TAILLANT », d'une contenance cadastrale de 00 ha 02 a 27
ca et le Lot 5, consistant en un appartement à usage d'habitation,
et les 95/1000^{èmes} des parties communes générales de l'ensemble immobilier, et les
95/1000^{èmes} de l'entretien des escaliers communs.

(ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION suivant acte par devant Maître MEY-PIALAT, Notaire à
PONT-SAINT-ESPRIT (Gard), en date du 5 mai 2011, publié au Service de la Publicité
Foncière de NIMES - 2^{ème} Bureau, le 17 mai 2011 Vol. 2011 P n° 3617, modificatif du 12
janvier 2021, publié le 20 janvier 2021 sous la référence 3004P02 2021P589).

.../...

.../...

*** Lequel a dit et déclaré:**

La requérante a fait délivrer, en l'absence du règlement de sa créance, un commandement de payer valant saisie, suivant acte de la SCP MOMBELLET-VILLEFRANQUE, Commissaires de Justice Associés à NIMES (Gard), en date du 5 octobre 2023, publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 24 novembre 2023, Vol. 2023 S n° 136, portant sur ledit immeuble.

Suivant jugement du 11 avril 2024, Madame le Juge de l'exécution a ordonné la vente aux enchères dudit biens, fixant l'audience d'adjudication au 27 juin 2024.

Les formalités de publicités ont été réalisées et la visite du bien immobilier a été tenue le 19 juin 24 2024.

Dans le cadre de la visite tenue le 19 juin 2024, il est apparu toutefois que le procès-verbal de description comporte **une erreur matérielle**.

En effet, **le logement ne comporte qu'une seule chambre**, seule désignée dans le premier paragraphe CHAMBRE, comme ouvrant au Nord.

Il n'existe donc pas de seconde chambre telle que décrite dans le paragraphe intitulé CHAMBRE et se trouvant avant le paragraphe WC.

Les visiteurs ont vu et été informés de cette situation.

En conséquence, le comparant requiert que le cahier des conditions de vente soit complété ainsi qu'il est exposé.

Les amateurs en sont informés et l'acquéreur en fera son affaire personnelle sans recours possible.

Ledit Avocat signé avec Nous, Greffier

SOUS TOUTES RESERVES ;



rd avocats
& associés

Doss. 23/261

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 PONT-SAINT-ESPRIT (Gard) - 2 Place de la Borne, cadastré SECTION BI n° 528 - lieudit « 15 rue Pierre TAILLANT », d'une contenance cadastrale de 00 ha 02 a 27 ca et le Lot 5, consistant en un appartement à usage d'habitation, et les 95/1000^{èmes} des parties communes générales de l'ensemble immobilier, et les 95/1000^{èmes} de l'entretien des escaliers communs.

(ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION suivant acte par devant Maître MEY-PIALAT, Notaire à PONT-SAINT-ESPRIT (Gard), en date du 5 mai 2011, publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES - 2^{ème} Bureau, le 17 mai 2011 Vol. 2011 P n° 3617, modificatif du 12 janvier 2021, publié le 20 janvier 2021 sous la référence 3004P02 2021P589).

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

➤ **CREDIT LOGEMENT**, SA au capital de 1 259 850 270,00 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 302 493 275, dont le siège social est 50 Boulevard Sébastopol 75155 PARIS CEDEX, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué **Maître Gabriel CHAMPION**, **Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés**, Société Civile Professionnelle d'Avocats à la Cour d'Appel de NÎMES, dont le siège est à Nîmes, 16, rue des Greffes (courriel : contact@rdavocats.fr - téléphone : 04.66.36.08.46), au Cabinet duquel domicile est élu.

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

EN VERTU

➤ un jugement rendu le 24 avril 2018 par le Tribunal de Grande Instance de NIMES (Gard), signifié suivant exploit de la SCP Nicolas TARDY, Huissier de Justice à BAGNOLS-SUR-CEZE (Gard), en date du 2 mai 2018, définitif selon certificat de non appel en date du 6 juin 2018,

➤ une inscription d'hypothèque judiciaire définitive (se substituant à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 30 août 2017, Vol. 2017 V n° 3061) publiée au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 20 juin 2018, Vol. 2018 V n° 2162,

➤ un commandement de payer valant saisie, notifié suivant acte de la SCP MOMBELLET-VILLEFRANQUE, Commissaires de Justice Associés à NIMES (Gard), en date du 5 octobre 2023, publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 24 novembre 2023, Vol. 2023 S n° 136,

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 Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 24/11/2023, **joint au présent.**

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du 14/12/2023, établi par la SCP MOMBELLET – VILLEFRANQUE, Commissaires 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

Les biens désignés appartiennent à _____ pour en avoir fait l'acquisition, suivant acte de vente, reçu par Maître Karine MEY-PIALAT, Notaire à PONT-SAINT-ESPRIT (Gard), en date du 10 juin 2011, publié au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 24 juin 2011, Vol. 2011 P n° 4583.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

➤ Etat parasitaire - Termites

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

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

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

➤ Diagnostic amiante

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la

protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, un constat précisant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du décret, **est joint au présent cahier des conditions de vente.**

➤ **Constat de risque d'exposition au plomb**

Établi selon les dispositions des articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique, et le décret 2006-474 du 25 avril 2006, un constat d'exposition au plomb **est annexé au présent cahier des conditions de vente.**

➤ **Etat des risques naturels et technologiques**

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

➤ **Certificat de performance énergétique**

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

➤ **Diagnostic sur l'installation électrique**

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

➤ **Certificat de surface privative**

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

CONDITIONS D'OCCUPATION

Libre



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX VINGT TROIS, et le quatorze décembre

A la requête de :

S.A CREDIT LOGEMENT, au capital de 1.259.850.270,00 Euros inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 302 493 275 dont le siège social est situé 50 boulevard de Sébastopol à PARIS CEDEX 03 (75155), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

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

Agissant en vertu de :

Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NIMES en date du 24 AVRIL 2018.

Je Vincent MOMBELLET, membre de la SCP de Commissaire de Justice Vincent MOMBELLET Éric VILLEFRANQUE à la Résidence de NIMES, y demeurant 25 Avenue Jean Jaurès – 30900 NIMES, soussigné,

Me suis transporté ce jour sur les territoires de la commune de 30130 PONT SAINT ESPRIT département du GARD, afin de procéder à la description des biens appartenant à _____ dont le dernier domicile connu est 1 Place de la Borne à 30130 PONT SAINT ESPRIT lequel bien grevé est situé 1 Place de la Borne, cadastré BI 528 lot 5 ;

Le lot se situe au 1er étage de l'immeuble, et consiste en un appartement et ouvrant sur la place de la Borne, volets bois.

Le logement est vide, présentant une surface de 43m².

LOT 5

Accessible par escalier commun, situé au 1er étage à gauche en montant.

Accès par porte bois sur escalier.

PIECE PRINCIPALE :

Sol carrelé.

Murs enduits sans doublage.

Plafond enduit sur doublage.

L'installation électrique date de la construction. Pas de chauffage.

La pièce ouvre côté Nord par une fenêtre deux vantaux double vitrage, châssis bois.

CUISINE :

Ouvrant directement sur la pièce principale.

Sol, murs et plafond similaires à la pièce principale avec zone carrelée sur la zone humide.

L'installation électrique date de la construction.

La pièce présente un évier inox un bac sur placard bois, sous évier. Un cumulus.

COULOIR :

Sol carrelé.

Murs enduits sans doublage.

Plafond enduit sur doublage.

L'installation électrique date de la construction.

SALLE D'EAU :

Accès par porte bois.

Sol carrelé.

Murs carrelés, pour partie et enduits pour partie, sans doublage.

Plafond enduit sans doublage.

L'installation électrique date de la construction.

Il existe : une baignoire, une vasque sur colonne.

CHAMBRE :

Accès par porte bois.
Sol carrelé, dalles linoleum.
Murs enduits, pas de doublage.
Plafond enduit sur doublage.

L'installation électrique date de la construction, pas de chauffage.
Un placard mural.
La pièce ouvre côté Nord par une fenêtre deux vantaux double vitrage, châssis bois.

CHAMBRE :

Accès par porte bois.
Sol carrelé, dalles linoleum.
Murs enduits, pas de doublage.
Plafond enduit sur doublage.

L'installation électrique date de la construction, pas de chauffage.

WC :

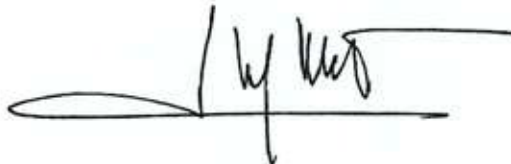
Accès par porte bois.
Sol carrelé, dalles linoleum.
Murs enduits, pas de doublage.
Plafond enduit sur doublage.

L'installation électrique date de la construction.
Il existe un WC cuvette anglaise, chasse dorsale.

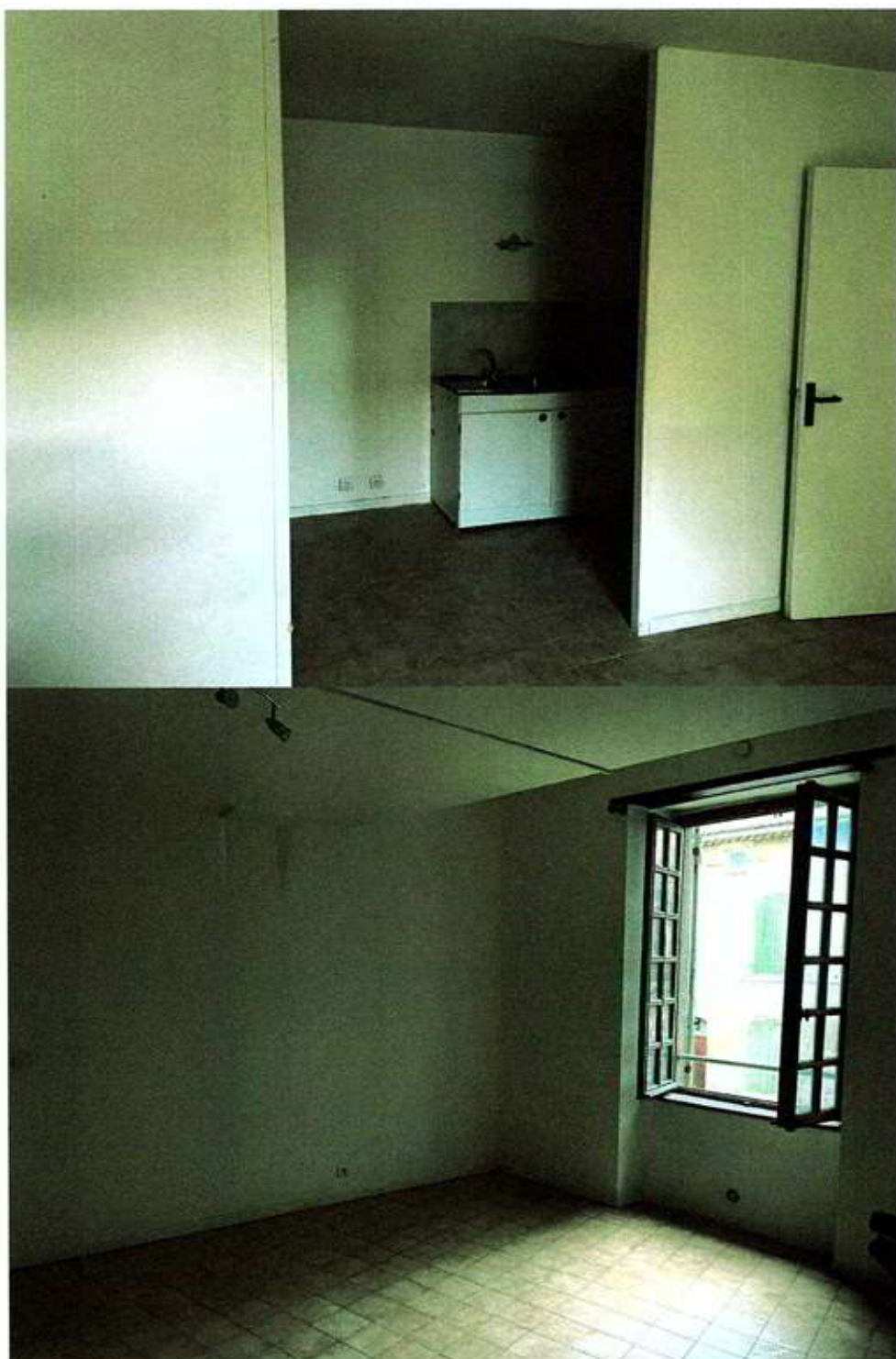
Les différents diagnostics et les certificats de superficie ont été effectués ce jour, selon rapports auxquels on se reportera pour informations.

Documents annexés :

- extrait de la matrice cadastrale
- extrait du plan cadastral

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by 'W' and 'K' with a horizontal line extending to the right.







Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 30/06/2023
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 3004101111

SF2308849489

DESIGNATION DES PROPRIETES											
Département : 030				Commune : 202				PONT ST ESPRIT			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle				
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance	
BI	0528			15 RUE PIERRE TAILLANT	0ha02a27ca						
BI	0528	001	5	95/1000							

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

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

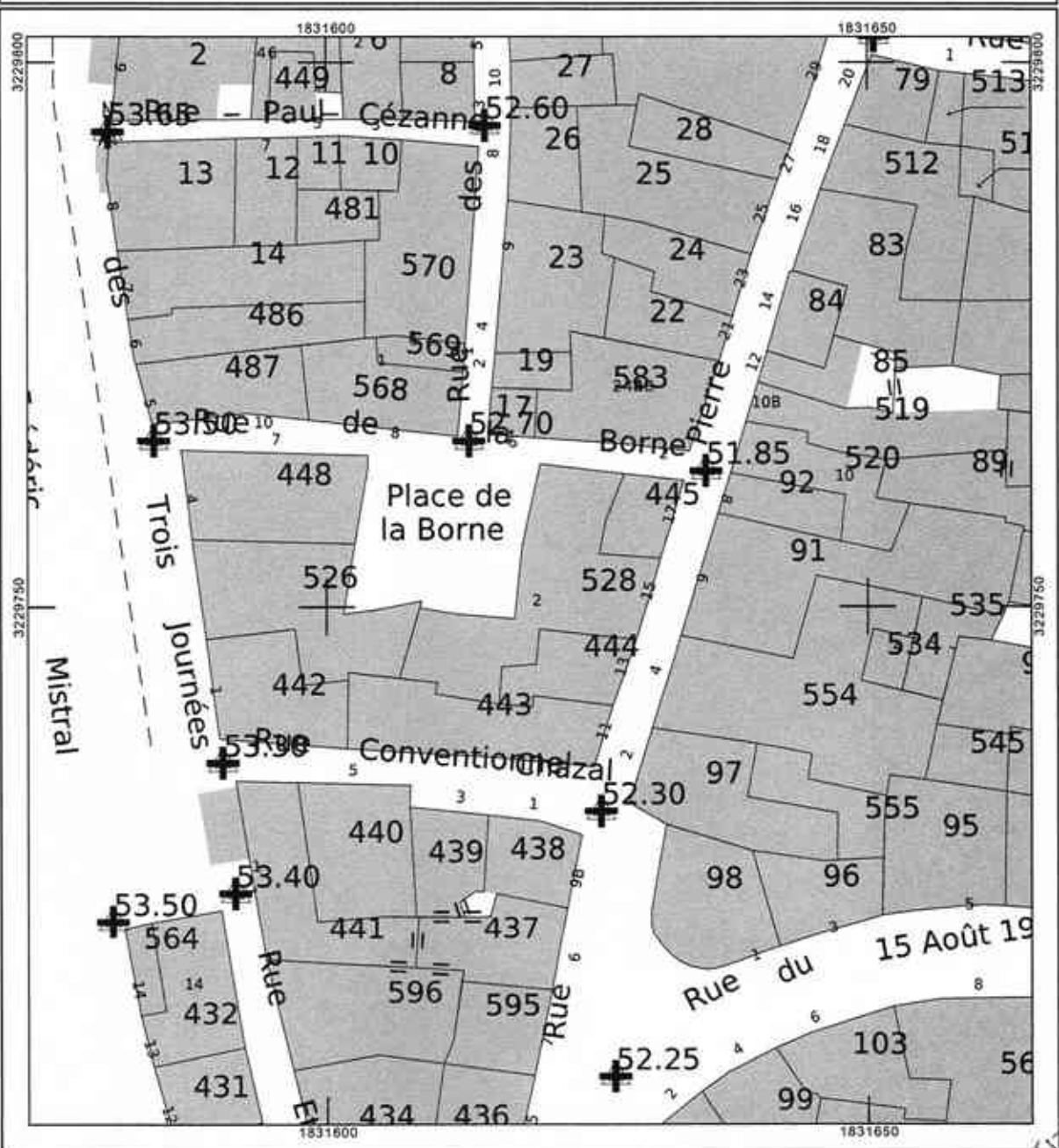


11/16

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

file:///C:/Users/ghuet01/AppData/Local/Temp/VueRP1.html

Département : GARD Commune : PONT ST ESPRIT	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : NIMES 67 RUE SALOMON REINACH 30032 30032 NIMES CEDEX 1 tél. 04.66.87.60.67 - fax 04.66.87.60.67 cdif.nimes@dgi.finances.gouv.fr
Section : BI Feuille : 000 BI 01 Echelle d'origine : 1/500 Echelle d'édition : 1/500 Date d'édition : 01/08/2023 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC44 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	





DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

N° 236418

Désignation

Désignation du Bien :

Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Année de construction : Avant 1949 (date précise inconnue)
Adresse : 1 Place de la Borne 30130 PONT-SAINT-ESPRIT
Références cadastrales : BI 528
Détail : Lot n° 5

Usage constaté :

Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble collectif.

Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : JAUBERT Alain

Désignation du Propriétaire :

Nom :
Adresse : 1 Place de la Borne 30130 PONT-SAINT-ESPRIT

Détails de la mission :

Repérage effectué le : 14/12/2023
Rapport rédigé le 14/12/2023 à Nîmes

Désignation du donneur d'ordre :

Nom : SCP MOMBELLET VILLEFRANQUE
Adresse : 25 avenue Jean Jaurès BP 11055 30014 NÎMES Cedex
1
Qualité : Commissaires 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 : 44,86 m ²
	DPE	Le diagnostic de performance énergétique n'a pas été réalisé car il n'existe pas de système de chauffage fixe.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des sondages et/ou prélèvements doivent être effectués.
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	Etat Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERP / ESRIS	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 3 selon la réglementation parasismique 2011 Zone réglementaire sur la potentiel Radon : niveau 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	15/05/2030 (Date d'obtention : 16/05/2023)
DPE	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	27/06/2030 (Date d'obtention : 28/06/2023)
Gaz	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	04/02/2030 (Date d'obtention : 05/02/2023)
Electricité	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	18/12/2023 (Date d'obtention : 19/12/2018)
Termites	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	22/01/2030 (Date d'obtention : 23/01/2023)
Amiante	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	22/01/2030 (Date d'obtention : 23/01/2023)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA Assurances n° 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2023) 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 14/12/2023

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

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

Votre Agent Général
EI PASTRE JEANTET VALERIE
8 BD DU RIVERAIN
34560 POUSSAN
☎ **0467783096**
📠 **04 67 78 95 30**
✉ agence.pastrejeantet@axa.fr



Assurance et Banque

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
11 janvier 2023

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 ZEO 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,

AXA France IARD, S.A. au capital de 214 799 030 €. 722 057 460 R.C.S. PARIS. TVA intracommunautaire n° FR 14 22 057 460 - Entreprises régies par le Code des Assurances. Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

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 **11/01/2023** au **01/01/2024** et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Guillaume Borie
Directeur Général Délégué



AXA France IARD. S.A. au capital de 214 799 030 €. 722 057 460 R.C.S. PARIS. TVA intracommunautaire n° FR 14 22 057 460 • AXA France Vie. S.A. au capital de 487 725 073,50 €. 310 499 959 R.C.S. Paris. TVA intracommunautaire n° FR 62 310 499 559 • AXA Assurances IARD Mutuelle. Société d'Assurance Mutuelle à cotisations fixes contre l'incendie, les accidents et risques divers Siren 775 699 309. TVA intracommunautaire n° FR 39 775 699 309 • AXA Assurances Vie Mutuelle. Société d'Assurance Mutuelle sur la vie et de capitalisation à cotisations fixes. Siren 353 457 245 - TVA intracommunautaire n° FR 48 353 457 245 • Sièges sociaux : 313 Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre cedex • Entreprises régies par le Code des Assurances. Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

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
<u>Dont :</u> 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.

AXA France IARD, S.A. au capital de 214 799 030 €, 722 057 460 R.C.S. PARIS, TVA intracommunautaire n° FR 14 22 057 460 • **AXA France Vie**, S.A. au capital de 487 725 073,50 €, 310 499 959 R.C.S. Paris, TVA intracommunautaire n° FR 62 310 499 559 • **AXA Assurances IARD Mutuelle**, Société d'Assurance Mutuelle à cotisations fixes contre l'incendie, les accidents et risques divers Siren 775 699 309, TVA intracommunautaire n° FR 39 775 699 309 • **AXA Assurances Vie Mutuelle**, Société d'Assurance Mutuelle sur la vie et de capitalisation à cotisations fixes, Siren 353 457 245 - TVA intracommunautaire n° FR 48 353 457 245 • Sièges sociaux : 313 Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre cedex • **Entreprises régies par le Code des Assurances**. Opérations d'assurances exonérées de TVA – art. 261-C CGI – sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

Certificat N° C0717

Monsieur Alain JAUBERT

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 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 23/01/2023 au 22/01/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 23/01/2023 au 22/01/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 05/02/2023 au 04/02/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et 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.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 16/05/2023 au 15/05/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 28/06/2023 au 27/06/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le vendredi 16 juin 2023

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

P10

**Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.**

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC 17, rue Borel - 81100 CASTRES

Tél. 05 63 73 06 13 - Fax 05 63 73 32 87 - www.qualixpert.com

sarl au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00018



APE 7120B RCS 510020761

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



Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : 236418
Date du repérage : 14/12/2023

A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 1 Place de la Borne, 30130 PONT-SAINT-ESPRIT
Références cadastrales : BI n° 528
Désignation du bien : Lot n°5
Périmètre de repérage : Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble collectif.

B - Désignation du client

Propriétaire :
Nom et prénom :
Adresse : 1 Place de la Borne 30130 PONT-SAINT-ESPRIT
Donneur d'ordre :
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaires de justice
Nom et prénom : SCP MOMBELLET VILLEFRANQUE
Adresse : 25 avenue Jean Jaurès BP 11055, 30014 NÎMES Cedex 1

C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : JAUBERT Alain
Raison sociale et nom de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc
Adresse : 45 rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES
Numéro SIRET : 51002076100027
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances
Numéro de police et date de validité : 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2023
Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2023

D - Surface totale du lot

Surface loi Carrez totale: 44,86 m²

Certificat de surface n°236418

E – Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
1er étage - Séjour, cuisine	27,06	0,00
1er étage - DGT	2,36	0,00
1er étage - Chambre	11,19	0,00
1er étage - SDB	3,09	0,00
1er étage - WC	1,16	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 14/12/2023

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

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. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opéré par le technicien. Le présent certificat ne vaut que pour la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est donné qu'à titre indicatif.

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.



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Número de dossier : 236418
Date du repérage : 14/12/2023

Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 1 Place de la Borne, 30130 PONT-SAINT-ESPRIT
Références cadastrales : BI 528
Désignation du bien : Lot n°5
Périmètre de repérage : Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble collectif.
Fonction principale du bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Année de construction : Avant 1949 (date précise inconnue)

Désignation du client

Propriétaire :
Nom et prénom :
Adresse : 1 Place de la Borne, 30130 PONT-SAINT-ESPRIT
Donneur d'ordre :
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaires de justice
Nom et prénom : SCP MOMBELLET VILLEFRANQUE
Adresse : 25 avenue Jean Jaurès BP 11055, 30014 NÎMES Cedex 1

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 31/12/2023
Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2023

Références réglementaires et normatives

Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêté du 12 décembre 2012, décret 2011-629 du 3 juin 2011.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 de décembre 2008 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiant - Guide d'application GA X 46-034 d'août 2009

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 14/12/2023, remis au propriétaire le 14/12/2023

Constat de repérage Amiante n°236418

Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 pages

Sommaire

- 1 Les conclusions
- 2 Le laboratoire d'analyses
- 3 La mission de repérage
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures
- 7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits pour lesquels les résultats d'analyse des sondages et/ou prélèvements sont attendus :

Dalle de sol (1er étage - DGT) / En attente des résultats d'analyse)

Dalle de sol (1er étage - Chambre) / En attente des résultats d'analyse)

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le laboratoire d'analyses

Constat de repérage Amiante n°236418

Raison sociale et nom de l'entreprise : **EUROFINS**
Adresse : 75, chemin de Sommières FR - 30310 Vergèze
Numéro de l'accréditation Cofrac : 1-5922

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' *«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»*

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement durs (plaques de menuiseries)
	Revêtement durs (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

Constat de repérage Amiante n°236418

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées :

1er étage - Séjour, cuisine,
1er étage - DGT,

1er étage - Chambre,
1er étage - SDB,
1er étage - WC

Localisation	Description
1er étage - Séjour, cuisine	Sol : Carrelage Mur 1 A, B, C, D : Plâtre et Peinture Mur 2 B, C : Plâtre et Faïence Plafond 1 : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Fenêtre D : Bois et Peinture Porte 1 A : Bois et Peinture Porte 2 C : Bois et Peinture Volets D : Bois et Peinture
1er étage - DGT	Sol : Dalles de sol Mur 1 A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond 1 : Plâtre et Peinture Plinthes : Composite
1er étage - Chambre	Sol : Dalles de sol Mur 1 A, B, C, D, E, F : Plâtre et Peinture Plafond 1 : Plâtre et Peinture Plinthes : Composite Fenêtre E : Bois et Peinture Porte A : Bois et Peinture Volets E : Bois et Peinture
1er étage - WC	Sol : Carrelage Mur 1 A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond 1 : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte A : Bois et Peinture
1er étage - SDB	Sol : Carrelage Mur 1 A, B, C, D : Plâtre et Peinture Mur 2 A, B, C, D : Plâtre et Faïence Plafond 1 : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte A : Bois et Peinture

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	Non

Constat de repérage Amiante n°236418

Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	Non
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	Non
Etat descriptif de division	Non

Observations : Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 15/12/2023

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 14/12/2023

Heure d'arrivée :

Durée du repérage : 01 h 30

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision de décembre 2008.

4.4 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

Listes des matériaux pour lesquels des résultats d'analyse sont attendus :

Localisation	Identifiant + Description	Justification	Etat de conservation et préconisations
1er étage - DGT	<u>Identifiant:</u> M001-P01 <u>Description:</u> Dalle de sol <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B	En attente des résultats d'analyse	Matériau dégradé (étendue ponctuelle) Résultat EP** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Constat de repérage Amiante n°236418

Localisation	Identifiant + Description	Justification	Etat de conservation et préconisations
1er étage - Chambre	<u>Identifiant:</u> M001-P01 <u>Description:</u> Dalle de sol <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B	En attente des résultats d'analyse	Matériau dégradé (étendue ponctuelle) Résultat EP** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

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)

Fait à Nîmes, le 14/12/2023

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 510 920 761 00019 – APE 7120B

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 236418

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

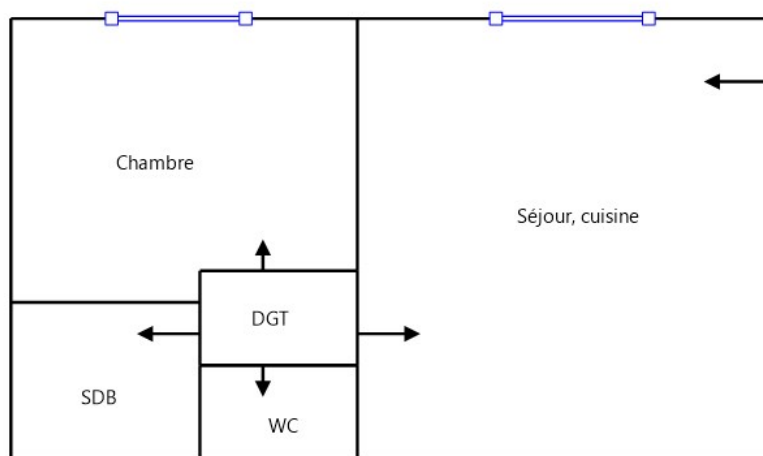
Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

- 7.1 Schéma de repérage**
- 7.2 Rapports d'essais**
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante**
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations**
- 7.5 Recommandations générales de sécurité**
- 7.6 Documents annexés au présent rapport**

Constat de repérage Amiante n°236418

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



----- 1er étage -----

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
236418/M001-P01	1er étage - Chambre	5 - Planchers et planchers techniques - Revêtements de sols	Dalle de sol	Dalle de sol Matériau présent dans les pièces: 1er étage - DGT, 1er étage - Chambre Analyse à réaliser: 1 couche

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Constat de repérage Amiante n°236418

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

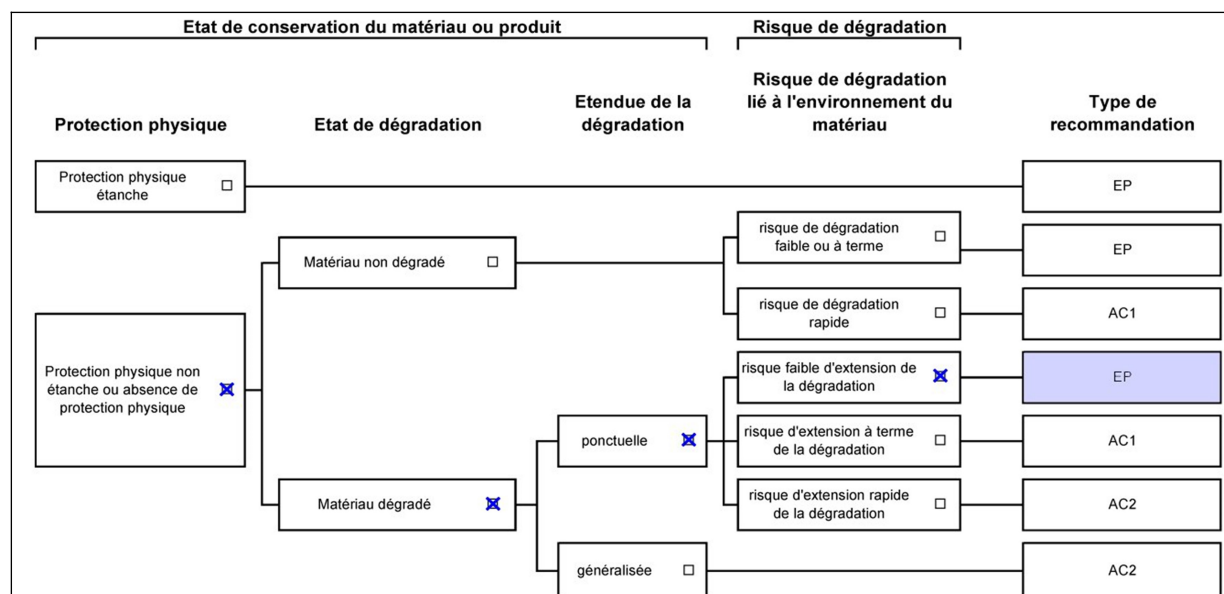
Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Constat de repérage Amiante n°236418



Dossier n° 236418

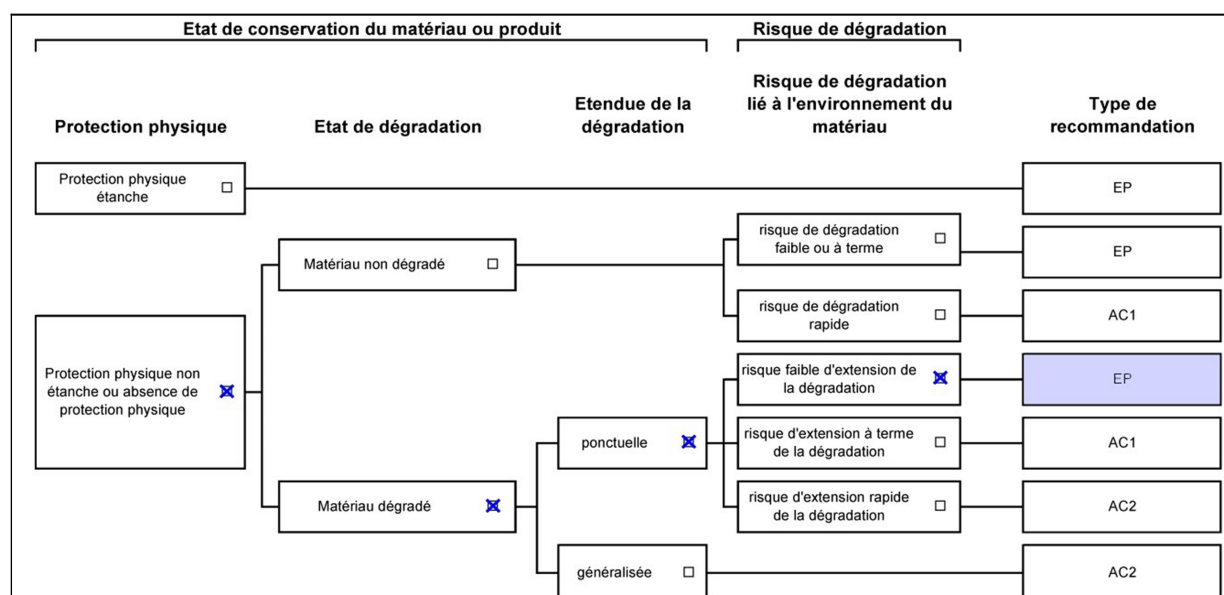
Date de l'évaluation : 14/12/2023

Bâtiment / local ou zone homogène : 1er étage - DGT

Identifiant Matériau : M001

Matériau : Dalle de sol

Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.



Dossier n° 236418

Date de l'évaluation : 14/12/2023

Bâtiment / local ou zone homogène : 1er étage - Chambre

Identifiant Matériau : M001

Matériau : Dalle de sol

Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
--	--	---

Constat de repérage Amiante n°236418

L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.
---	--	---

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des

locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.

Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le

propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du

1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse

lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par

Constat de repérage Amiante n°236418

les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.



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

Numéro de dossier : **236418**
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201
Date du repérage : 14/12/2023
Durée du repérage : 01 h 30

A – Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 1 Place de la Borne, 30130 PONT-SAINT-ESPRIT
Références cadastrales : BI 528
Désignation du bien : Lot n° 5
Périmètre de repérage : Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble collectif.
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 : 1 Place de la Borne, 30130 PONT-SAINT-ESPRIT
Donneur d'ordre :
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaires de justice
Nom et prénom : SCP MOMBELLET VILLEFRANQUE
Adresse : 25 avenue Jean Jaurès BP 11055, 30014 NÎMES Cedex 1

C – Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : JAUBERT Alain
Raison sociale 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 31/12/2023
Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2023

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 :

1er étage - Séjour, cuisine,
1er étage - DGT,

1er étage - Chambre,
1er étage - SDB,
1er étage - WC

Etat relatif à la présence de termites n°236418

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
1er étage - Séjour, cuisine	Sol - Carrelage Mur 1 - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Mur 2 - B, C - Plâtre et Faïence Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - D - Bois et Peinture Porte 1 - A - Bois et Peinture Porte 2 - C - Bois et Peinture Volets - D - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - DGT	Sol - Dalles de sol Mur 1 - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Composite	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Chambre	Sol - Dalles de sol Mur 1 - A, B, C, D, E, F - Plâtre et Peinture Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Composite Fenêtre - E - Bois et Peinture Porte - A - Bois et Peinture Volets - E - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - SDB	Sol - Carrelage Mur 1 - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Mur 2 - A, B, C, D - Plâtre et Faïence Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - WC	Sol - Carrelage Mur 1 - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte - A - Bois et Peinture	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 flavicollis* 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

Etat relatif à la présence de termites n°236418

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

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

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

H - Moyens d'investigation utilisés :

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

Moyens d'investigation :

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

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

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SANS ACCOMPAGNATEUR

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

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 14/12/2023

Par JAUBERT Alain :

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

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 236418
Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)
Date du repérage : 14/12/2023

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

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : Appartement
Adresse : 1 Place de la Borne
Commune : 30130 PONT-SAINT-ESPRIT
Département : Gard
Référence cadastrale : Section cadastrale BI, Parcelle(s) n° 528

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Lot numéro 5

Périmètre de repérage : Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble collectif.
Année de construction : Avant 1949 (date précise inconnue)
Année de l'installation : Inconnue
Distributeur d'électricité : Sans objet

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

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

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :

Nom et prénom :
Adresse : 1 Place de la Borne
30130 PONT-SAINT-ESPRIT

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

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : JAUBERT Alain
Raison sociale et nom de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc
Adresse : 45 rue Gilles Roberval
..... 30900 NÎMES
Numéro SIRET : 51002076100027
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances
Numéro de police et date de validité : 10093185104 - 31/12/2023

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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

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

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

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

E. – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité**E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées**

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

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

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

E.3. Les constatations diverses concernent :

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

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.		
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).		
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.		
B8.3 a	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste.		
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.		

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

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

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

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

G.1. – Informations complémentaires

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

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

G.2. – Constatations diverses

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

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

Néant

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

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B1.3 c	B1 - Appareil général de commande et de protection Article : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 c	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Protection de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 h	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité)	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B4.3 a2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.

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

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

Néant

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

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

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

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

Fait à Nîmes, le 14/12/2023

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

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
B.2	Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.3	Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.4	Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
B.5	Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.6	Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.7	Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.8	Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.9	Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives: Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
B.10	Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

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

J. - Informations complémentaires

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

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

Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

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

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

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

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

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



Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : **236418**
Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
Date du repérage : 14/12/2023

Adresse du bien immobilier	Donneur d'ordre / Propriétaire :
Adresse : 1 Place de la Borne, 30130 PONT-SAINT-ESPRIT Réf. cadastrales : BI 528 Désignation du bien : Lot n°5	Donneur d'ordre : SCP MOMBELLET VILLEFRANQUE 25 avenue Jean Jaurès BP 11055, 30014 NÎMES Cedex 1 Propriétaire : 1 Place de la Borne, 30130 PONT-SAINT-ESPRIT

Le CREP suivant concerne :

X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux <i>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP</i>
L'occupant est :		Sans objet, le bien est vacant	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total : 0
			Nombre d'enfants de moins de 6 ans : 0

Société réalisant le constat	
Nom et prénom de l'auteur du constat	JAUBERT Alain
N° de certificat de certification	C0717 le 16/05/2023
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC	LCC QUALIXPERT
Organisme d'assurance professionnelle	AXA Assurances
N° de contrat d'assurance	10093185104
Date de validité :	31/12/2023

Conclusion des mesures de concentration en plomb						
	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	63	14	49	0	0	0
%	100	22 %	78 %	0 %	0 %	0 %

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

SOMMAIRE

1 Rappel de la commande et des références réglementaires	3
2 Renseignements complémentaires concernant la mission	3
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel	4
2.3 Le bien objet de la mission	4
3 Méthodologie employée	4
3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X	4
3.2 Stratégie de mesurage	5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire	5
4 Présentation des résultats	5
5 Résultats des mesures	6
6 Conclusion	7
6.1 Classement des unités de diagnostic	7
6.2 Recommandations au propriétaire	8
6.3 Commentaires	8
6.4 Facteurs de dégradation du bâti	8
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé	8
7 Obligations d'informations pour les propriétaires	9
8 Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb	9
8.1 Textes de référence	9
8.2 Ressources documentaires	10
9 Annexes :	10
9.1 Notice d'Information (2 pages)	10
9.2 Croquis	11
9.3 Analyses chimiques du laboratoire	12

Nombre de pages de rapport : 12

Liste des documents annexes :

- Notice d'information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Nombre de pages d'annexes : 3

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par JAUBERT Alain le 14/12/2023 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Constat de risque d'exposition au plomb n°236418

1 Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R 1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

2 Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS	
Modèle de l'appareil	Niton XL 300 F	
N° de série de l'appareil	5003	
Nature du radionucléide	109 Cd	
Date du dernier chargement de la source	18/11/2009	Activité à cette date et durée de vie : 370 MBq
Autorisation ASN (DGSNR)	N° T340468	Date d'autorisation 02/11/2009
	Date de fin de validité de l'autorisation	
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	DENOJEAN Alexandre	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	DENOJEAN Alexandre	

Étalon :

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm²)
Etalonnage entrée	1	14/12/2023	1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	100	14/12/2023	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

Constat de risque d'exposition au plomb n°236418

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Nom du contact	-
Coordonnées	-
Référence du rapport d'essai	-
Date d'envoi des prélèvements	-
Date de réception des résultats	-

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	1 Place de la Borne 30130 PONT-SAINT-ESPRIT
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (partie privative d'immeuble) Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble collectif.
Année de construction	Avant 1949 (date précise inconnue)
Localisation du bien objet de la mission	Lot numéro 5,, Section cadastrale BI, Parcelle(s) n° 528
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	1 Place de la Borne 30130 PONT-SAINT-ESPRIT
L'occupant est :	Sans objet, le bien est vacant
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	14/12/2023
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir annexe n° 9.2

Liste des locaux visités

**1er étage - Séjour, cuisine,
1er étage - DGT,**

**1er étage - Chambre,
1er étage - SDB,
1er étage - WC**

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

Néant

3 Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*».

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... *(ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb)*.

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais qu'au moins une unité de diagnostic du même type a été mesurée avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil de 1mg/cm² est inférieure à la valeur de la précision de l'appareil, la mesure est classée comme « non concluante ». La mesure est renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs. La valeur retenue pour une unité de diagnostic donnée est la valeur mesurée la plus élevée, sous réserve d'écarter les valeurs aberrantes.

L'auteur du constat doit être capable de mesurer la concentration en plomb du revêtement d'une unité de diagnostic située jusqu'à 3 m de hauteur.

Lorsqu'à l'évidence, l'unité de diagnostic n'est recouverte d'aucun revêtement, la recherche de plomb n'est pas nécessaire. Il en sera de même en présence de carrelages ou de faïences.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

Conformément à l'article 4 de l'arrêté du 19 août 2011, lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements, il peut effectuer des prélèvements de revêtements qui seront analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*». L'auteur du constat peut réaliser un prélèvement dans les cas suivants :

- lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, etc.) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X ;
- lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais aucune mesure n'est supérieure à 2 mg/cm² ;
- lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.

Conformément aux préconisations, de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» et de l'arrêté du 19 août 2011 (annexe 1 – chapitre 8.2 stratégie de mesurage), le prélèvement est réalisé sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g). L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les préconisations nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Si une analyse chimique est réalisée et quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

4 Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Constat de risque d'exposition au plomb n°236418

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE : Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
> seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5 Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
1er étage - Séjour, cuisine	18	4 (22 %)	14 (78 %)	-	-	-
1er étage - DGT	7	1 (14 %)	6 (86 %)	-	-	-
1er étage - Chambre	16	1 (6 %)	15 (94 %)	-	-	-
1er étage - SDB	13	6 (46 %)	7 (54 %)	-	-	-
1er étage - WC	9	2 (22 %)	7 (78 %)	-	-	-
TOTAL	63	14 (22 %)	49 (78 %)	-	-	-

1er étage - Séjour, cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 18 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
2	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,68		0	
3					mesure 2	0,44			
4					mesure 1	0,6			
5	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 2	0,59		0	
6					mesure 1	0,43			
7	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 2	0,78		0	
8					mesure 1	0,56			
9	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 2	0,62		0	
-					Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur 2	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur 2	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
10		Plafond 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,65		0	
11					mesure 2	0,69			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
12	D	Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,64		0	
13					partie haute	0,48			
14	D	Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,44		0	
15					partie haute	0,47			
16	D	Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,75		0	
17					partie haute	0,61			
18	D	Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,72		0	
19					partie haute	0,42			
20	A	Porte 1	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,43		0	
21					partie haute (> 1m)	0,5			
22	A	Huisserie Porte 1	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,67		0	
23					partie haute (> 1m)	0,4			
24	C	Porte 2	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,52		0	
25					partie haute (> 1m)	0,46			
26	C	Huisserie Porte 2	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,34		0	
27					partie haute (> 1m)	0,47			
28	D	Volets	Bois	Peinture	partie basse	0,75		0	
29					partie haute	0,74			

1er étage - DGT

Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
30		Sol	-	Dalles de sol	mesure 1	0,58		0	
31					mesure 2	0,44			
32	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,71		0	
33					mesure 2	0,77			
34	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,58		0	
35					mesure 2	0,36			
36	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,41		0	
37					mesure 2	0,72			
38	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,65		0	
39					mesure 2	0,66			
40		Plafond 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,48		0	
41					mesure 2	0,73			

Constat de risque d'exposition au plomb n°236418

-		Plinthes	Composite		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
---	--	----------	-----------	--	-------------	---	--	----	-----------------------

1er étage - Chambre

Nombre d'unités de diagnostic : 16 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
42		Sol	-	Dalles de sol	mesure 1	0,63		0	
43					mesure 2	0,68			
44	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,55		0	
45					mesure 2	0,49			
46	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,49		0	
47					mesure 2	0,8			
48	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,48		0	
49					mesure 2	0,65			
50	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,76		0	
51					mesure 2	0,52			
52	E	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,79		0	
53					mesure 2	0,39			
54	F	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,64		0	
55					mesure 2	0,77			
56		Plafond 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,68		0	
57					mesure 2	0,38			
-		Plinthes	Composite		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
58	E	Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,48		0	
59					partie haute	0,34			
60	E	Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,8		0	
61					partie haute	0,48			
62	E	Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,78		0	
63					partie haute	0,65			
64	E	Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,43		0	
65					partie haute	0,62			
66	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,39		0	
67					partie haute (> 1m)	0,78			
68	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,79		0	
69					partie haute (> 1m)	0,35			
70	E	Volets	Bois	Peinture	partie basse	0,57		0	
71					partie haute	0,52			

1er étage - SDB

Nombre d'unités de diagnostic : 13 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
72	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,53		0	
73					mesure 2	0,64			
74	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,6		0	
75					mesure 2	0,43			
76	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,75		0	
77					mesure 2	0,45			
78	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,4		0	
79					mesure 2	0,8			
-	A	Mur 2	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur 2	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur 2	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur 2	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
80		Plafond 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,33		0	
81					mesure 2	0,44			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
82	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,78		0	
83					partie haute (> 1m)	0,55			
84	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,75		0	
85					partie haute (> 1m)	0,71			

1er étage - WC

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
86	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,4		0	
87					mesure 2	0,51			
88	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,54		0	
89					mesure 2	0,7			
90	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,44		0	
91					mesure 2	0,65			
92	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,49		0	
93					mesure 2	0,59			
94		Plafond 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,61		0	
95					mesure 2	0,38			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
96	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,57		0	
97					partie haute (> 1m)	0,36			
98	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,72		0	
99					partie haute (> 1m)	0,34			

6 Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

Constat de risque d'exposition au plomb n°236418

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	63	14	49	0	0	0
%	100	22 %	78 %	0 %	0 %	0 %

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

6.3 Commentaires

Constatations diverses : NÉANT

Validité du constat : Du fait de l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation. Le présent constat sera joint à chaque mutation

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Sans accompagnateur

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.
-----	--

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Constat de risque d'exposition au plomb n°236418

Remarque : Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à Nîmes, le 14/12/2023

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

7 Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique : «L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8 Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 07 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification ;
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;

- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement*, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb».

Sites Internet :

- Ministère chargé de la santé (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) :
<http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- Ministère chargé du logement :
<http://www.logement.gouv.fr>
- Agence nationale de l'habitat (ANAH) :
<http://www.anah.fr/> (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- Institut national de recherche et de sécurité (INRS) :
<http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9 Annexes :

9.1 Notice d'Information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

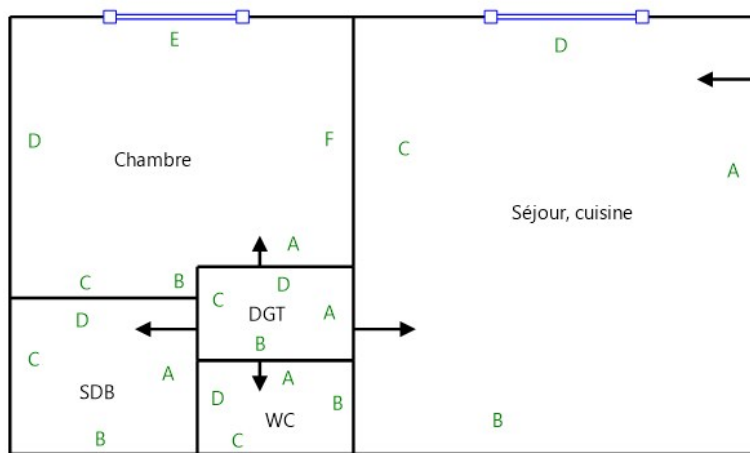
- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

9.2 Croquis



----- 1er étage -----

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

1 Place de la Borne 30130 PONT ST ESPRIT

BI 528

INFORMATION DE COMMANDE

Date de commande : 15/12/2023

Valide jusqu'au : 15/06/2024

N° de commande : 481178

Adresse : 1 Place de la Borne 30130 PONT ST ESPRIT

Cadastre :

30202 000 BI 528

Commune : PONT ST ESPRIT

Code postal : 30130

Code insee : 30202

Lat/Long : 44.25594825 , 4.648406298434926

Vendeur ou Bailleur :

Acquéreur ou locataire :



RESUME DE L'ETAT DES RISQUES

Réglementaire

RADON Niveau 1

Fiche Radon

SEISME Niveau 3

Fiche seisme

ENSA/PEB Aucun

Recul du trait de côte Non concerné

Informatif : ERPS

BASOL 0

BASIAS 12

ICPE 1

Sols Argileux Moyen ⁽¹⁾

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

Risque naturel
Risques naturels

[Prescrit] Le 26/03/1959 : Risques naturels Risques naturels Rhône

[Prescrit] Le 05/08/1982 : Risques naturels Risques naturels Rhône

Exposition

BI 528 NON

Risque naturel
Inondation

[Prescrit] Le 26/03/1959 : Inondation Inondation Rhône

[Prescrit] Le 26/03/1959 : Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Rhône

[Prescrit] Le 05/08/1982 : Inondation Inondation Rhône

[Prescrit] Le 05/08/1982 : Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Rhône

[Prescrit] Le 29/12/2000 : Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Rhône

Exposition

BI 528 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/DPMUX>

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr (article R.125-25)

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

Adresse ou parcelles		Code postal ou Insee		Commune	
1 Place de la Borne 30130 PONT ST ESPRIT		30130		PONT ST ESPRIT	

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 X

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 X

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 X

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 X

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

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 X

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 X

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

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UNE ZONE EXPOSÉE AU RECU DU TRAIT DE CÔTE (ZERTC)

> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte N/C* à l'horizon de 30 ans à l'horizon entre 30 et 100 ans Non X

*Non communiqué (en cours d'élaboration par la commune)

Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu

15/12/2023 / PONT ST ESPRIT

Acquéreur ou Locataire

Etat des risques, pollutions et sols - en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement - MTECT / DGPR avril 2023

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

1 Place de la Borne 30130 PONT ST ESPRIT

30130

PONT ST ESPRIT

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

X

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

X

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 quater vices A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code 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 : PONT ST ESPRIT
où est sis l'immeuble.

Vendeur ou Bailleur

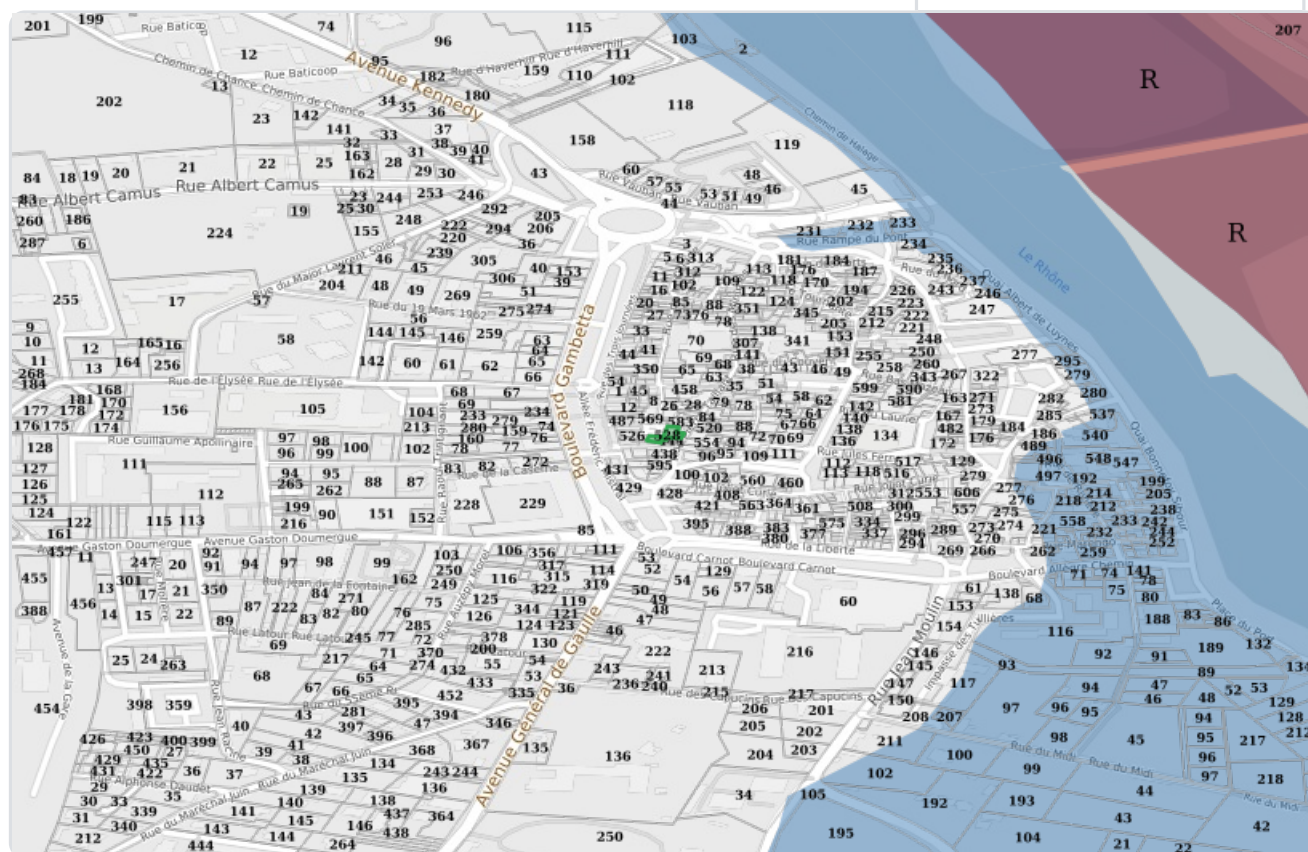
Date / Lieu

15/12/2023 / PONT ST ESPRIT

Acquéreur ou Locataire

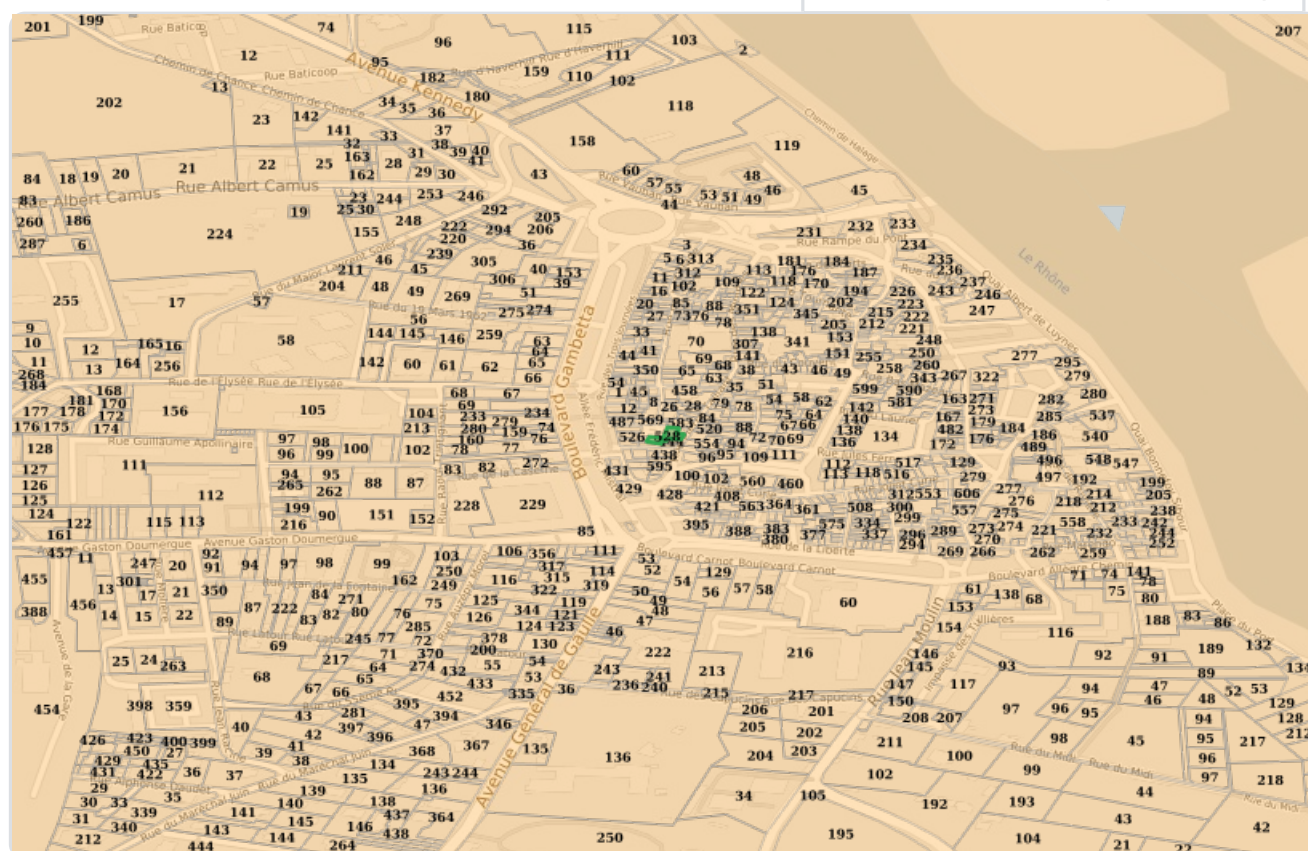
information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus. consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

INONDATION



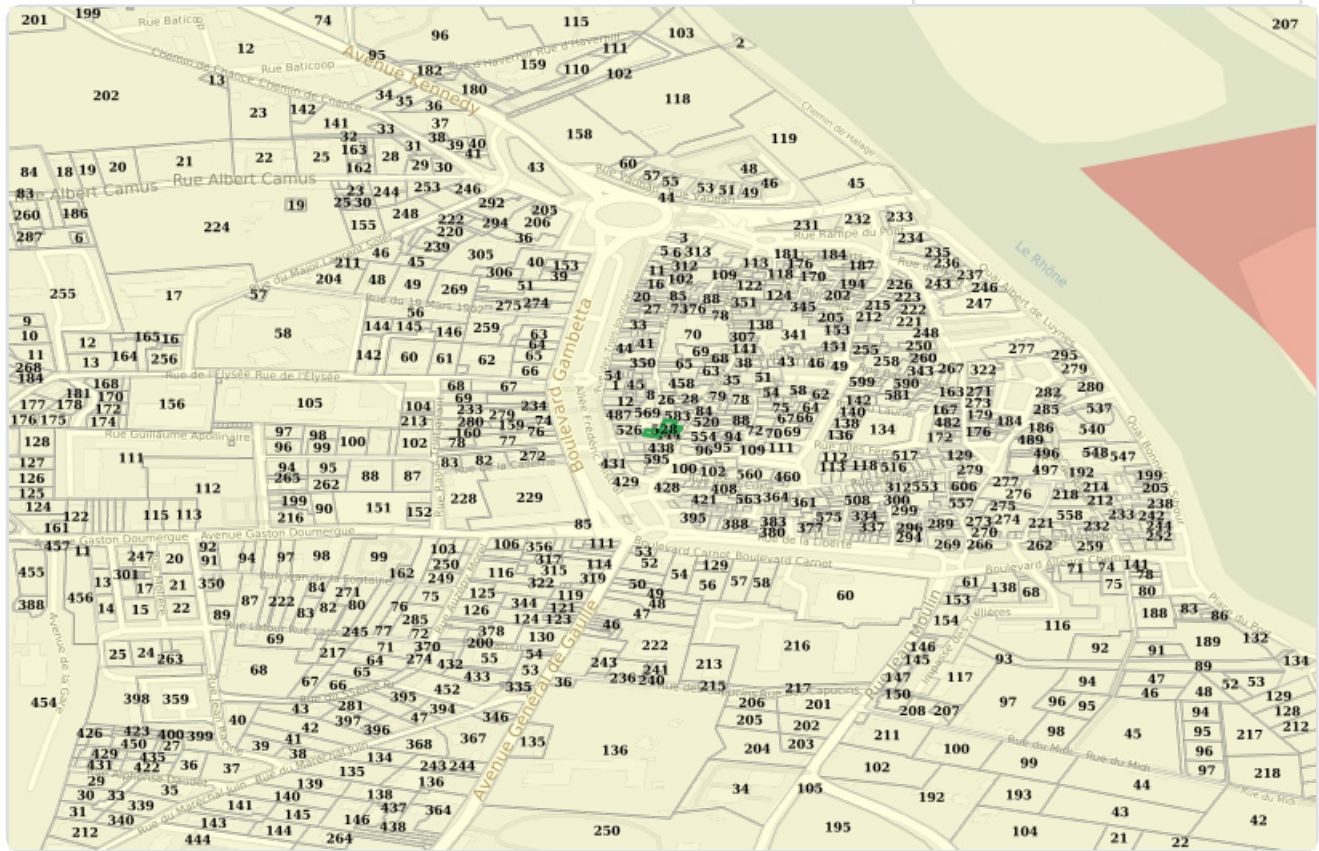
R Zone de risque

MOUVEMENT DE TERRAIN (SOLS ARGILEUX)



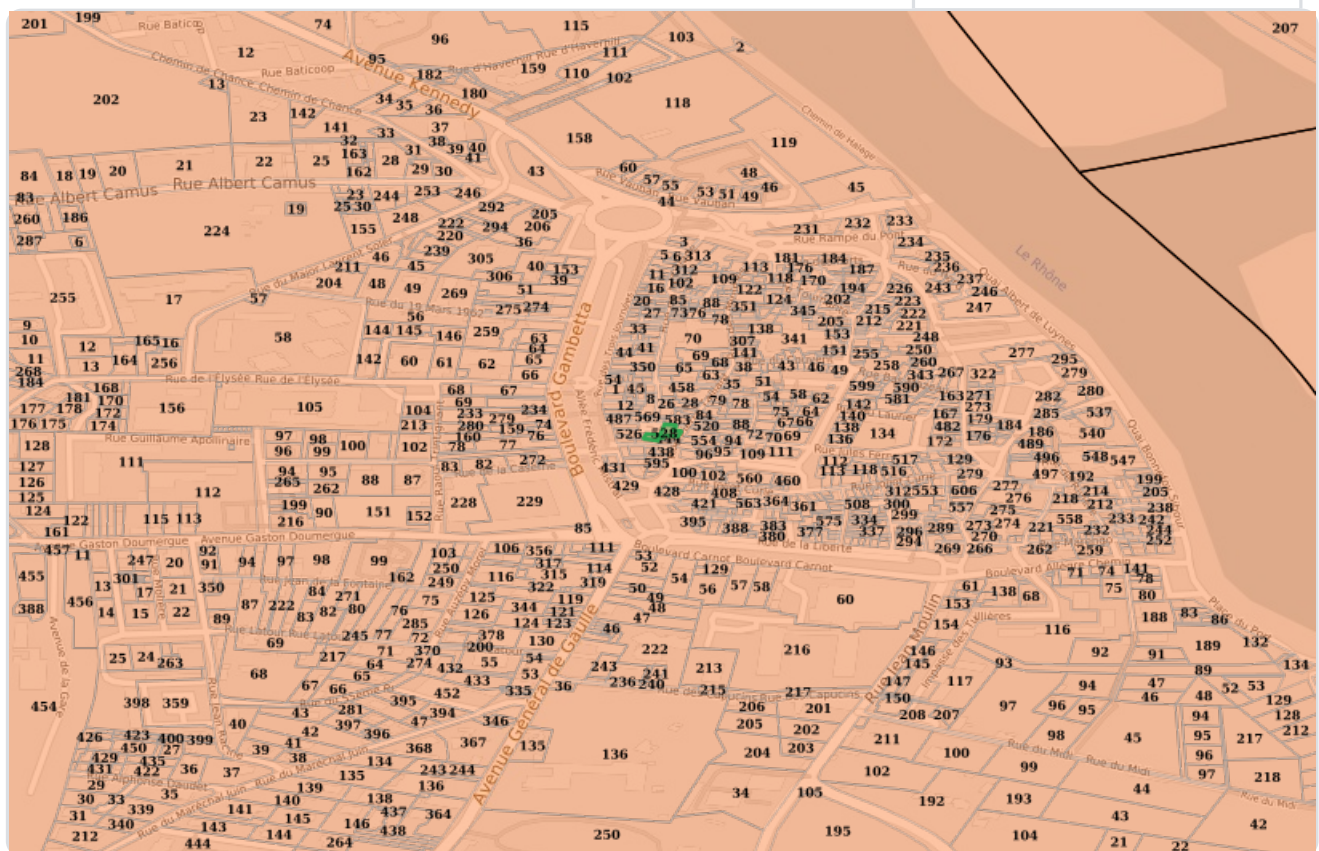
Moyen

RADON

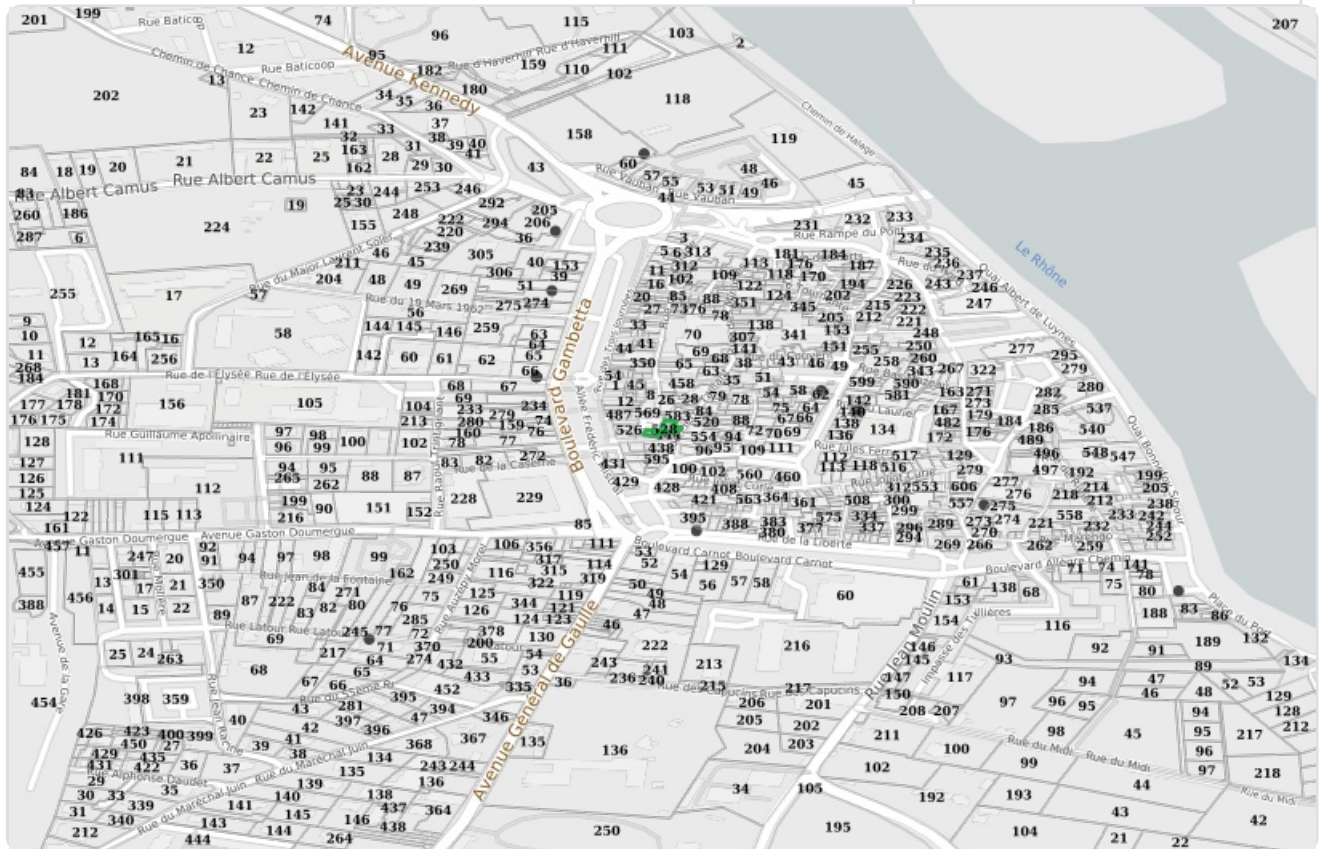


Niveau 1 Niveau 2

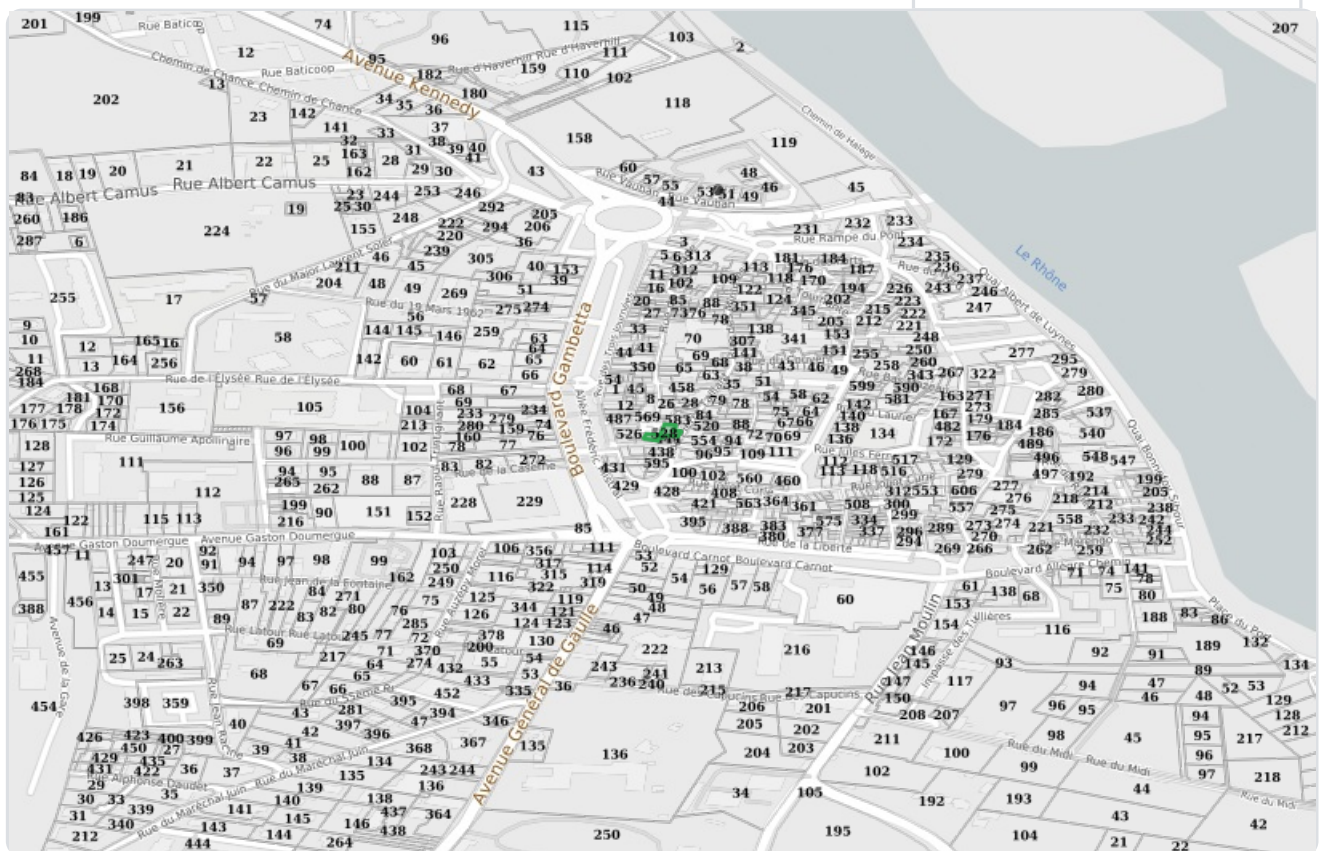
SÉISME



3 - Modérée

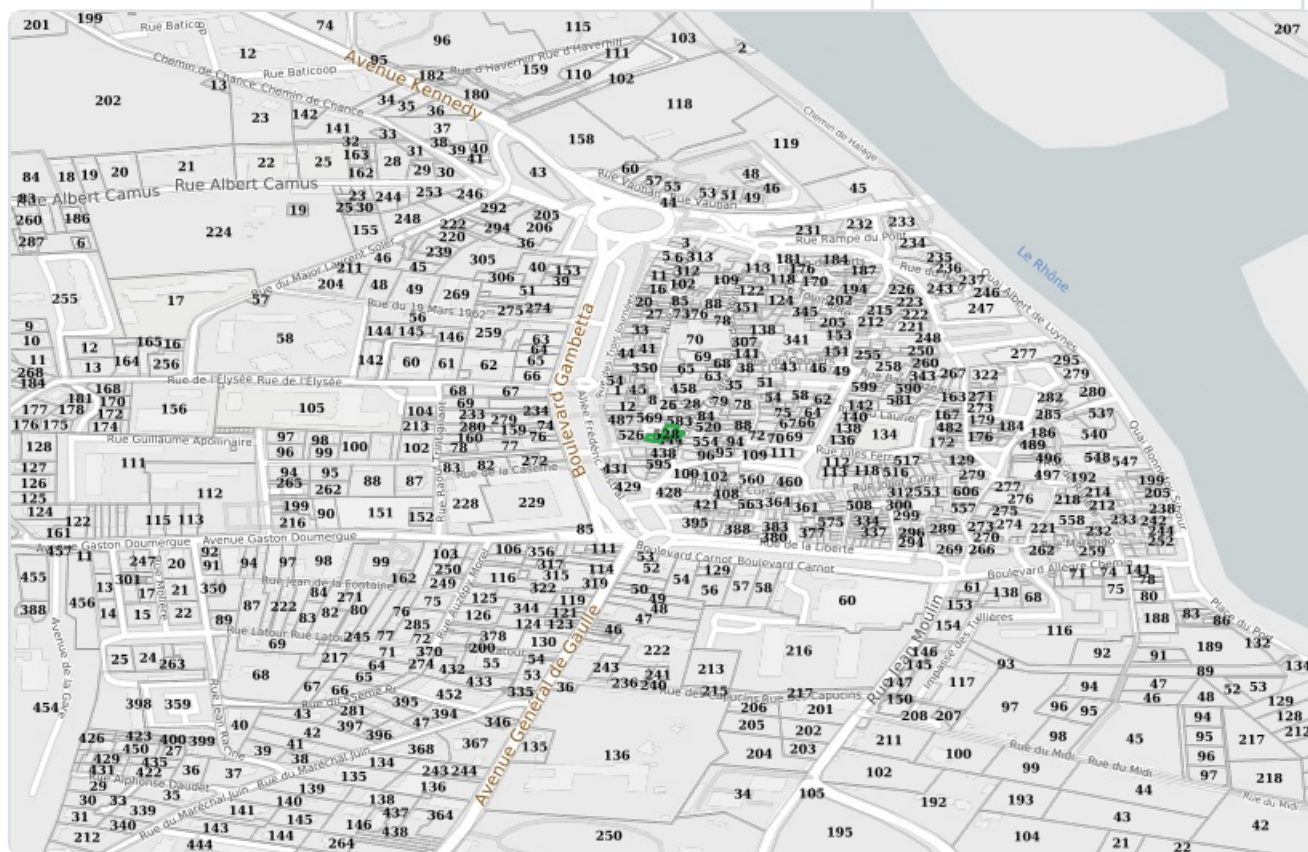


● Basias



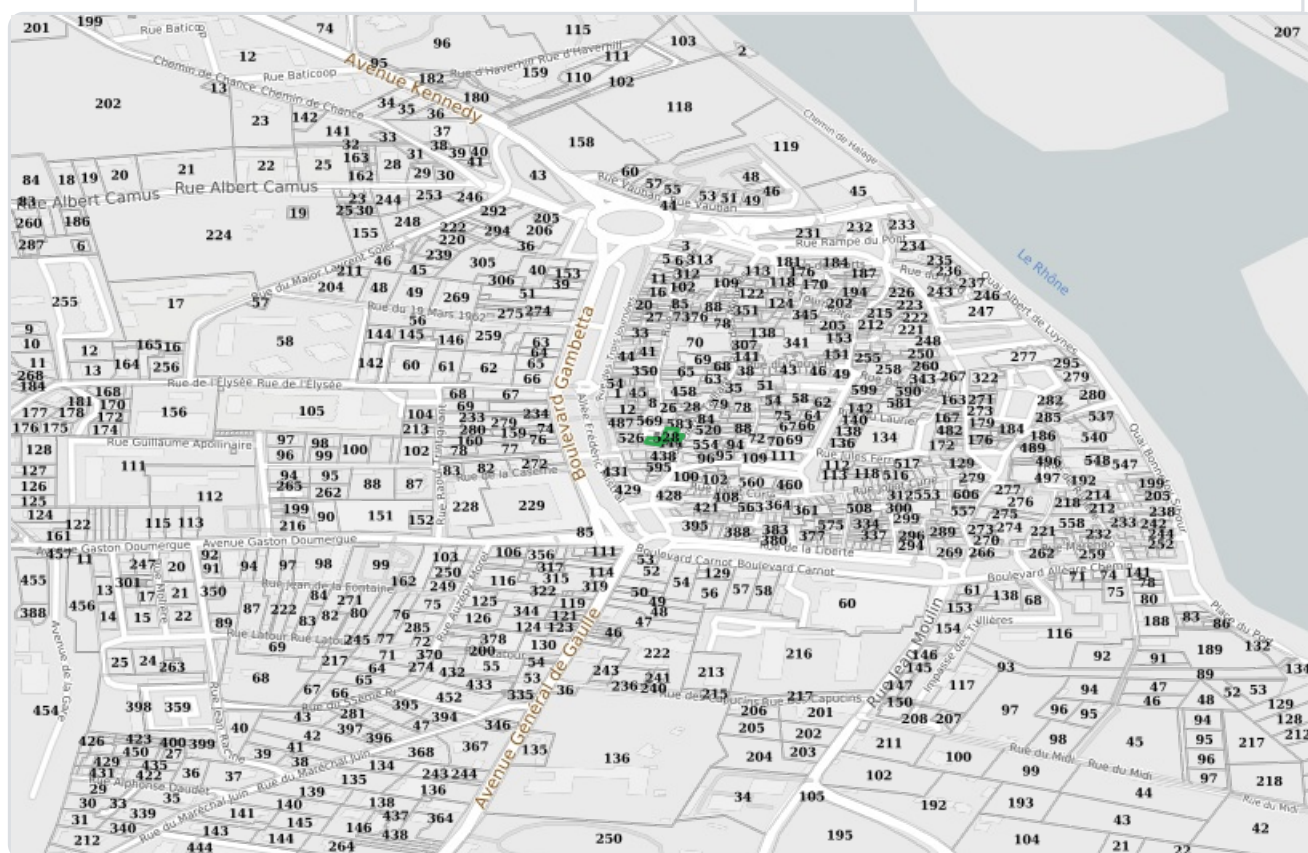
● ICPE

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)



Non concerné

SIS



Non concerné

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
-	Non indiqué	99 mètres
-	Non indiqué	99 mètres
-	Non indiqué	99 mètres
-	Non indiqué	100 mètres
-	Non indiqué	113 mètres
-	STÉ BERAUD JACKY	129 mètres
-	STÉ GILLES PAUL	188 mètres
-	STÉ COLOMBERT HENRI	216 mètres
-	RENAULT	263 mètres
-	Non indiqué	325 mètres
-	Non indiqué	359 mètres
-	Non indiqué	380 mètres

Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
0006600657	La Cézarenque UCC Pont-Saint-Esprit	317 mètres

Préfecture : Gard
Commune : PONT ST ESPRIT

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

Adresse de l'immeuble
1 Place de la Borne 30130 PONT ST ESPRIT
30130 PONT ST ESPRIT

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe
Cochez les cases OUI ou NON
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	11/10/1988	11/10/1988	11/10/1988	15/12/1988	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	21/09/1992	23/09/1992	23/09/1992	18/11/1992	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	01/10/1993	14/10/1993	14/10/1993	30/12/1993	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	07/01/1994	15/01/1994	15/01/1994	24/03/1994	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/10/1995	06/10/1995	06/10/1995	07/01/1996	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/11/1996	13/11/1996	13/11/1996	01/06/1997	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/10/1997	07/10/1997	07/10/1997	16/11/1997	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	27/05/1998	28/05/1998	28/05/1998	29/07/1998	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/09/1999	20/09/1999	20/09/1999	19/03/2000	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/09/2002	10/09/2002	10/09/2002	20/09/2002	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	16/11/2002	17/11/2002	17/11/2002	09/03/2003	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/11/2002	25/11/2002	25/11/2002	18/04/2003	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	01/12/2003	04/12/2003	04/12/2003	13/12/2003	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	30/09/2003	31/12/2005	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/07/2008	03/07/2008	03/07/2008	10/12/2008	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/07/2017	30/09/2017	30/09/2017	05/07/2018	☐ OUI ☐ NON
Secousse Sismique	11/11/2019	11/11/2019	11/11/2019	29/07/2020	☐ OUI ☐ NON

Etabli le :
15/12/2023
Cachet / Signature du vendeur ou du bailleur

Nom du vendeur ou du bailleur

Nom de l'acquéreur ou du locataire

Date : 17/05/2011
Volume : 2011 P N° 3617

B490

125,00 EUR

(pour l'établissemen

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

TAXES :

125

SALAIRES :

15

TOTAL

140

L'AN DEUX MILLE ONZE

Le CINQ MAI

Maitre Karine MEY-PIALAT, Notaire Associée membre de la Société Civile Professionnelle "Karine MEY-PIALAT et Alain BOTTET Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PONT SAINT ESPRIT (Gard), 20 Rue de la Liberté.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

COMPARANTS

N
(

PRESENCE - REPRESENTATION

PROJET D'ACTE

Les comparants reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

Lequel a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble ci-après désigné :

PREMIERE PARTIE

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE PREMIER

OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 1ER

Le présent acte est établi en conformité avec les dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiés par les lois numéros 85-1470 du 31 décembre 1985, 94-624 du 21 juillet 1994 et 2000-1208 du 13 décembre 2000 et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 modifiés par les décrets numéros 86-768 du 9 juin 1986, 95-162 du 15 février 1995 et 2004-479 du 27 mai 2004, auxquels il devra être fait référence pour tout ce qui n'est pas prévu ci-dessous et à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il a pour objet :

- 1°/ D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;
- 2°/ De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 2

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble ou à un ensemble immobilier ci-après désigné :

Un immeuble situé à **30130 PONT SAINT ESPRIT (Gard)** Place de la borne figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
BI	528	15, rue Pierre Tailland		02	27

Il s'agit d'un immeuble ancien, ancienne partie d'un couvent, à usage d'habitation professionnel et de commerce s'élevant de trois étages sur rez-de-chaussée. Il est situé dans le centre ancien de la partie agglomérée de la commune.

L'accès aux lots à usage d'habitation ainsi que celui à usage de cabinet médical se fait par l'entrée principale et directement par la Place de la Borne.

Le local actuellement vide donne à partir d'un dégagement commun, aussi directement sur la Place de la Borne sans emprunter la montée d'escaliers commune.

Ce dégagement distribue également le local technique abritant tous les compteurs d'alimentation en eau, gaz et téléphone de la copropriété.

La cave située au Nord de l'Immeuble a, lui son accès unique directement sur la rue de la Borne et le local commercial donne lui, directement sur la rue commerçante dite « rue Pierre Taillant ».

Cet immeuble confronte :

- Au Nord : la rue de la Borne et la parcelle cadastrée BI 445
- Au Sud : les parcelles cadastrées BI 443 et BI 444,
- A l'Est : la rue Pierre Taillant, et les parcelles cadastrées BI 444 et BI 445,
- A l'ouest : la Place de la Borne et le parcelle cadastrée BI 526.

URBANISME

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme délivrée par le cabinet JURIS URBA SUD – Résidence Mont Andeon – 30400 VILLENEUVE LES AVIGNON, que l'immeuble objet des présentes :

- Est compris dans le zone UA du POS approuvé le 21 Novembre 1980, modifié le 24 Août 2010.
- La propriété respecte l'alignement de la voie – limites actuelles de la propriété.
- Est soumis au droit de préemption urbain renforcé de la commune de PONT SAINT ESPRIT
- Est concerné par les servitudes publiques suivantes :
 - o AC1 périmètre de protection au titre des monuments historiques
 - o T5 servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires)

Il est également observé :

- La commune est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 16 février 2006, instituant l'obligation d'information (à compter du 1^{er} juin 2006) des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.
- La commune n'a pas pris de délibération faisant application de la loi N° 2005-882 du 02 Août 2005 et de la loi N° 2008-776 du 04 Aout 2008 instaurant un droit de préemption sur les fonds de commerce,

artisansaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter un commerce dont la surface de vente est comprise entre 300m² et 1000m².

- La commune n'a pas pris de délibération en ce qui concerne l'application des dispositions de l'article 1529 du Code Général des Impôts (taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles)
- Décret 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme : un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doit être réalisé lors de la vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.
- Commune concernée par l'Arrêté Préfectoral du 15 Octobre 2003 instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

RAPPEL DES DISPOSITIONS DE LA ZONE UA DU POS

DE LA COMMUNE DE PONT SAINT ESPRIT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

- Pour les construction à usage d'habitation : une place par 100m² de surface de Plancher Hors Œuvre Nette.

- Pour les activités et bureaux : une place pour 50m² de S.H.O.N.

En outre, aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la commune de PONT SAINT ESPRIT (Gard), en date du 14 décembre 2001, le montant de la participation a été fixée à 6.098€ par place de parking, en vertu de l'article L 421-3 Aliéna 3 et 4.

Article L 421- alinéa 3 et 4 (Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000):

" lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte, dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 (permis de construire), les dispositions contenues dans le plan local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. "

DIAGNOSTIC PREALABLE A LA MISE EN COPROPRIETE

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent qu'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celle de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité a été effectué par la SARL ACEIR - 4, route du stade 30350 SAINT JEAN DE SERRES, en date du 29 Mars 2011

Une copie dudit diagnostic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

REGLEMENTATION RELATIVE AU SATURNISME

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb établi le 21 Avril 2011 est demeuré annexé aux présentes après mention.

Ce constat ainsi que le relevé sommaire des dégradations du bâti et la notice d'informations qui y sont annexés a été établi par la SARL ACEIR 5, route du Stade - 30350 SAINT JEAN DE SERRE.

Ce constat n'a pas mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;

- que les recherches entreprises dans les parties communes conformément à l'article R. 1334-24 du même code n'ont pas révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par la SARL ACEIR - 4 Route du Stade - 30350 SAINT JEAN DE SERRES, le 21 avril 2011 demeuré ci-annexé.

Une copie de ce dossier ainsi qu'une copie de la fiche récapitulative sont demeurées ci-annexées.

PLANS

Aux présentes il sera annexé après mention le plan des différents étages de l'immeuble, objet des présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent aux consorts DUPIN pour l'avoir recueilli dans la succession de leurs parents, savoir :

l
c
(

a
(
c
l
d
v
c

E

d
J

c

d
q
t

l'

u
s

q
k
c

li

s
p

M

M

v
dd
lB
fi

M

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 3

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en huit lots

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes exprimée en tantièmes.

Observation faite que les numéros des locaux contenus dans cette désignation, après l'identification du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Les lots sont ainsi composés :

LOT NUMERO UN (1)

Au rez-de-chaussée un local commercial donnant sur le rue Pierre Taillant et la Place de la Borne, comprenant une pièce de 47,8m², une réserve, un bureau, un rangement et un WC.

L'ensemble d'une surface totale de 75,40m².

Avec les cent cinquante neuf millièmes (159/1000es) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et aucun millième d'entretien des escaliers communs.

LOT NUMERO DEUX (2)

Au rez-de-chaussée un local donnant sur la Place de la Borne, comprenant une pièce de 21,5m², une réserve et un WC.

L'ensemble d'une surface totale de 36,90m².

Avec les soixante dix sept millièmes (77/1000es) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et aucun millième d'entretien des escaliers communs.

LOT NUMERO TROIS (3)

Au rez-de-chaussée, une cave donnant sur la rue de la Borne, d'une surface de 21,3m².

Avec les dix huit millièmes (18/1000es) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et aucun millième d'entretien des escaliers communs.

LOT NUMERO QUATRE (4)

Au premier étage, un appartement actuellement à usage de cabinet médical mais pouvant être transformé à un autre usage et notamment à usage d'habitation, auquel on accède par un escalier commun dont l'entrée est située Place de la Borne, comprenant un dégagement, une salle d'attente, placards, deux salles de soins, WC, salle de bains, un bureau, une salle d'archive, une cuisine et la jouissance exclusive d'un balcon donnant sur la place de la borne

L'ensemble d'une surface totale de 132,40m².

Avec les deux cent quarante quatre millièmes (244/1000es) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les trois cent quatorze millièmes (314/1000es) d'entretien des escaliers communs.

LOT NUMERO CINQ (5)

Au premier étage, un appartement actuellement à usage d'habitation auquel on accède par un escalier commun dont l'entrée est située Place de la Borne, comprenant un séjour avec coin cuisine, dégagement, WC, salle de bains, et une chambre avec placard.

L'ensemble d'une surface totale de 46,40m².

Avec les quatre vingt dix sept millièmes (97/1000es) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les cent millièmes (100/1000es) de l'entretien des escaliers communs.

LOT NUMERO SIX (6)

Au deuxième étage, un appartement à usage d'habitation auquel on accède par un escalier commun dont l'entrée est située Place de la Borne, comprenant un séjour avec coin cuisine et une mezzanine au dessus, dégagement, deux chambres, un cellier, un autre dégagement, WC, salle de bains, une chambre et la jouissance exclusive d'une terrasse donnant sur la rue de la borne.

L'ensemble d'une surface totale de 125,50m².

Avec les deux cent vingt huit millièmes (228/1000es) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les trois cent seize millièmes (316/1000es) de l'entretien des escaliers communs.

LOT NUMERO SEPT (7)

Au deuxième étage, un appartement actuellement à usage d'habitation auquel on accède par un escalier commun dont l'entrée est située Place de la Borne, comprenant un séjour avec coin cuisine, dégagement, WC, salle de bains, et une chambre avec placard.

L'ensemble d'une surface totale de 45,20m².

Avec les quatre vingt seize millièmes (96/1000es) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les cent quatorze millièmes (114/1000es) d'entretien des escaliers communs.

LOT NUMERO HUIT (8)

Au troisième étage, un appartement actuellement à usage d'habitation auquel on accède par un escalier commun dont l'entrée est située Place de la Borne, comprenant un séjour/cuisine, dégagement, WC, salle de bains, placard, une chambre au quatrième étage, et la jouissance exclusive d'une terrasse donnant sur la place de la Borne.

L'ensemble d'une surface totale de 54,00m².

Avec les quatre vingt un millièmes (81/1000es) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les cent cinquante six millièmes (156/1000es) d'entretien des escaliers communs.

TABLEAU RECAPITULATIF

Conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959.

N° du Lot	Niveau	Nature des pièces	Superficie	Millièmes d'entretien de l'escalier	Millièmes généraux
01	Rez-de-chaussée	Magasin vente	47,80m ²		
		Réserve	9,20m ²		
		Bureau	13,10m ²		

84

		Rangement SOUS TOTAL	<u>5,30m²</u> 75,40m²	0	159/1.000es
02	Rez-de-chaussée	Local Réserve WC SOUS TOTAL	21,50m ² 14,00m ² <u>1,40m²</u> 36,90m²	0	77/1.000es
03	Rez-de-chaussée	Cave	21,30m²	0	18/1.000es
04	Premier étage	Salle de soins 1 Salle de soins 2 Salle d'attente Cuisine Bureau Salle d'archives Salle de bains WC Dégagement Balcon SOUS TOTAL	23,20m ² 18,00m ² 10,50m ² 16,60m ² 10,10m ² 4,20m ² 4,30m ² 1,70m ² 20,90m ² <u>22,90m²</u> 132,40m²	314/1.000es	244/1.000es
05	Premier étage	Séjour/cuisine Chambre + placard Salle de bains WC Dégagement SOUS TOTAL	27,50m ² 12,10m ² 3,20m ² 1,10m ² <u>2,50m²</u> 46,40m²	100/1.000es	97/1.000es
06	Deuxième étage	Séjour/cuisine Chambre 1 Chambre 2 Chambre 3 Dégagement 1 Dégagement 2 Cellier Salle de Bains WC Terrasse Mezzanine	39,20m ² 9,90m ² 13,20m ² 18,70m ² 1,60m ² 3,90m ² 4,10m ² 4,50m ² 1,30m ² 10,30m ² 18,80m ²		

85

	Troisième étage	SOUS TOTAL	125,50m²	316/1.000es	228/1.000es
07	Deuxième étage	Séjour/cuisine Chambre + placard Salle de Bains WC Dégagement SOUS TOTAL	27,80m ² 10,90m ² 3,10m ² 1,10m ² <u>2,30m²</u> 45,20m²	114/1.000es	96/1.000es
08	Troisième étage	Séjour/cuisine Dégt + placard Salle de Bains WC Terrasse Chambre SOUS TOTAL	20,70m ² 2,40m ² 4,10m ² 1,40m ² 18,30m ² <u>7,10m²</u> 54,00m²	156/1.000es	81/1.000es
	Quatrième étage				
Total		Millièmes		1.000/1.000es	1.000/1.000es

DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES

Conformément aux prescriptions de l'article 10, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'état descriptif de division ont été déterminées en fonction des éléments matériels suivants :

Les tantièmes de copropriété généraux ont été calculés par la pondération des surfaces privatives de chacun des lots en appliquant les coefficients suivants :

- Consistance :
 - o 1 pour les pièces habitables
 - o 0,40 pour le lot à usage de cave,
 - o 0,20 pour les balcons et terrasses,
 - o 0,70 pour les mezzanines.
- La distribution et la hauteur sous plafond n'ont pas été pris en compte
- L'exposition et la situation, n'ont pas non plus été pris en compte.

La répartition des charges communes générales visées au présent règlement sera faite entre les lots au prorata de leurs quotes-parts ci-dessus.

La répartition des autres charges sera faite en fonction de leur utilité selon le critère de l'article 10, alinéa 1 de la loi.

CHAPITRE TROISIEME

PARTIES COMMUNES, PRIVATIVES ET MITOYENNES.

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 4

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires déterminés.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment (cette énumération étant purement énonciative et non limitative) :

- La totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites des cours et jardins ; les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété ;
- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;
- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol et des plafonds des parties privatives ;
- Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, même affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;
- Les ornementations, décorations, et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, même affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;
- Les conduits (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et servant à l'usage exclusif de ceux-ci) ;
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces et paillassons, non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront 'partie privative', les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité ;
- Les locaux destinés au service d'entretien et de gardiennage de l'immeuble, ainsi que tous locaux destinés au service commun de l'immeuble (local poubelle, garage à bicyclette et voiture d'enfant, etc...).

ARTICLE 5

Accessoires aux parties communes.

Sont accessoires aux parties communes générales :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- Le droit d'affouiller de tels parcs, cours ou jardins ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

ARTICLE 6

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action de partage ni d'une licitation forcée.

II - DEFINITION DES 'PARTIES PRIVATIVES'

ARTICLE 7

Les "parties privatives" sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire, les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

- Les carrelages, dalles ou parquets, moquettes et en général, tous revêtements de sol ;
- Les plafonds et les planchers (à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes) ;
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres des balcons ou terrasses particulières, les volets ou stores, leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires ;
- Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exception des parties en béton, pierres ou briques) ;
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages robinetteries, radiateurs et accessoires ;
- Les installations de cuisine, évier, sanitaires etc... ;
- Tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...) les placards et penderies; tout ce qui concourt à la décoration intérieure, les glaces, cheminées, peintures, boiserie, et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, y compris, s'il y a lieu, les communications séparatives de lot à lot, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

III - DEFINITION DES 'PARTIES MITOYENNES'

ARTICLE 8.-

Sont mitoyennes entre deux locaux privatifs, les cloisons séparatives à condition qu'elles ne fassent pas partie du gros œuvre.

88

DEUXIEME PARTIE

CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE PREMIER

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 9

L'immeuble est destiné à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ou pour l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale.

L'affectation donnée à chaque lot est reprise dans l'état descriptif de division ci-inclus lequel a valeur contractuelle au même titre que le règlement lui-même.

CHAPITRE DEUXIEME

CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

ARTICLE 10

Principes.- Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni porter atteinte à sa destination.

ARTICLE 11

Les locaux pourront être affectés à usage d'habitation ou à usage professionnel ou mixte, ou commercial ou artisanal à condition toutefois que ces activités n'apportent pas de nuisances particulières à la copropriété.

ARTICLE 12

Bruits.- Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit, ni travail qui soit de nature à gêner leurs voisins; l'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, téléviseurs, magnétophones etc... est autorisé sous réserve que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque genre que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements.

ARTICLE 13

Animaux.- Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible sont interdits. Les chiens et chats sont tolérés étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, ils ne devront errer dans les parties communes.

ARTICLE 14

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit dans ces parties communes.

Le Hall d'entrée ne pourra en aucun cas servir de garage de voitures d'enfants ou d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, vins en fûts, etc... devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

ARTICLE 15

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de ses locataires ou ayants droit, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc... provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

ARTICLE 16

Harmonie de l'immeuble.- Les portes d'entrée, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportées par un copropriétaire aux éléments qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'immeuble.

90

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, les volets, persiennes, stores et jalousies.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons ; les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial.

Une antenne radio et une antenne de télévision seront installées sur le toit ; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

En cas d'installation d'une antenne collective de télévision, le raccordement sera effectué dans chaque appartement aux frais de chaque copropriétaire. Dans ce cas, l'installation d'antennes individuelles ne sera pas autorisée.

ARTICLE 17

Réparations et entretien - Accès des ouvriers.- Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui deviendraient nécessaires aux 'parties communes' quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, syndic, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Libre accès.- En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la même commune dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic, et qui sera autorisée à pénétrer dans l'appartement durant cette absence, pour parer aux cas urgents.

ARTICLE 18

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement ; il devra toutefois en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge de l'intéressé. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

ARTICLE 19

Locations.- Les copropriétaires pourront louer leurs appartements à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes différentes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

ARTICLE 20

Responsabilité.- Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

TROISIEME PARTIE**CHARGES COMMUNES****ARTICLE 21**

Les charges relatives à la conservation à l'entretien et à l'administration des parties communes seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

ARTICLE 22

Les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien de l'escalier commun seront réparties dans les proportions figurant dans les tableaux annexés au présent règlement.

ARTICLE 23**Règlement des charges.-**

I - Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie constituant une réserve qui ne pourra excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret 67-223 du 17 mars 1967, modifié.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les trois mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur l'avance de trésorerie versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III - Toute somme due portera intérêt au profit du syndicat au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

IV - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

V - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

VI - Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires, sauf décision contraire du juge.

ARTICLE 24

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui des ayants cause, locataires ou personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

ARTICLE 25

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nus-propriétaires et usufruitiers, seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

QUATRIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 26

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic, sous le contrôle d'un conseil syndical.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

ARTICLE 27

Syndic. - Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 modifiée et notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Le syndic établira et tiendra à jour le carnet d'entretien de l'immeuble en application des dispositions de l'article 18 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Il devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise dans les conditions précisées à l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, sur lequel sont versées

sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.

A titre provisoire, le premier syndic de l'immeuble est Madame Françoise jusqu'à la première réunion de copropriété à intervenir.

ARTICLE 28.-

Conseil syndical.- Le conseil syndical composé de trois membres élus par l'assemblée générale sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil seront fixées par l'assemblée générale.

ARTICLE 29.-

Assemblées Générales.- La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ces décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Convocations.- Les convocations seront notifiées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou par télécopie avec récépissé, ou seront remises contre récépissé, au moins vingt et un jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I. - Pour la validité de la décision :

1°/ l'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2°/ le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

3°/ les conditions essentielles du contrat ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux.

4°/ le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndic.

5°/ le projet de convention ou la convention entre le syndic et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, ainsi que les conventions entre le syndic et une entreprise dont les personnes visées ci-dessus sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

6°/ le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes.

7°/ le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles (loi du 10 juillet 1965) 14-1 (2e et 3e alinéa) ; 14-2 (2e alinéa), compte séparé ; 24 (alinéas 2 et 3) ; 25, décisions prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires ; 26-2, périodes de fermeture de l'immeuble ; 30 (alinéas 1, 2 et 3), améliorations, répartition et charges des travaux ; 35, surélévation ; 37 (alinéas 3 et 4) ; 39, reconstruction.

8°/ le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

9°/ les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

II.- Pour l'information des copropriétaires :

1°/ les annexes au budget prévisionnel.

2°/ l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération.

3°/ l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Représentation.- Chaque copropriétaire pourra se faire représenter par un mandataire de son choix, habilité par une simple lettre.

Cette représentation sera régie par les articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 30.-

Tenue des assemblées.- Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets et qui constitue une annexe du procès verbal avec lequel elle est conservée, elle peut être tenue sous forme électronique. Elle est signée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président et le secrétaire.

Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès verbaux de séance sont inscrits, à la suite des uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Quorum - Majorité.- Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, sauf les dispositions prévues à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, étant rappelé ou précisé ce qui suit :

- la majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés. Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété ;

- la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) ; celle ci est nécessaire pour les décisions expressément énumérées à l'article 25 sus énoncé.

CINQUIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES.

MUTATION DE PROPRIETE

ARTICLE 31.-

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties sont tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les

conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 et de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le syndic tient à la disposition de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, à sa demande, le carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ledit syndic, ainsi que le diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 32.-

Mutation entre vifs.- En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux, la répartition des charges aura lieu de la manière suivante :

- 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.

- 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.

- 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.

Toute convention contraire aux dispositions précédentes n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

En cas de mutation entre vifs, à titre gratuit, le nouveau copropriétaire est 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 reste tenu, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété, ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

ARTICLE 33.-

Mutations par décès.- Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentant, ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-dessus.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 34.-

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 35.-

Pour permettre toutes notifications aux convocations chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement conformément à l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

ARTICLE 36.-

Le présent règlement de copropriété sera soumis par les soins du notaire à la formalité unique d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée 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.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

ARTICLE 37.-

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé 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.

ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 38.-

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur vingt six pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : aucune
- Blanc(s) barré(s) : aucun
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : aucune
- Chiffre(s) nul(s) : aucun
- Mot(s) nul(s) : aucun
- Renvoi(s) : aucun.

Ont signé : |

Suit la teneur des annexes.



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
CARTA Gilles
Géomètre-Expert D.P.L.G.
Expert près les tribunaux
et la Cour d'Appel de Nîmes
MORIN Frédéric
Géomètre-Expert D.P.L.G.
Ingénieur E.S.G.T.



LOT N°4 :
Réf. : *Au premier étage, un local à usage de cabinet médical avec accès commun par la Place de la
Ait. : Borne, comprenant 2 salles de soins avec cheminées, une salle d'attente, une cuisine, une salle
d'archives, un bureau, une salle de bain, un WC, un dégagement avec 2 placards, le tout pour une
superficie privative totale de : 105,2 m².

Autres éléments constitutifs non pris en compte au titre de la superficie privative :
Un balcon donnant sur la place de la Borne pour une superficie de 22,9m².
SUPERFICIE PRIVATIVE TOTALE AUX TERMES DE LA LOI CARREZ : 105,20m²

*** LOT N°5 :**
Au premier étage du bâtiment sis sur une partie de la parcelle BI n° 528, un appartement de type
2 comprenant : un séjour avec coin cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un
W.C., un dégagement, le tout pour une superficie privative totale de : 44,9 m².
SUPERFICIE PRIVATIVE TOTALE AUX TERMES DE LA LOI CARREZ : 44,9 m²

*** LOT N°6 :**
Au deuxième étage du bâtiment sis sur une partie de la parcelle BI n° 528, un appartement de
type 5 comprenant : un séjour avec coin cuisine, trois chambres, un cellier, une salle de bains, un
W.C., deux dégagements, et mezzanine (niveau 3),
Le tout pour une superficie privative totale de : 91,2 m².

Autres éléments constitutifs non pris en compte au titre de la superficie privative :
* Une terrasse de 10,3 m², portant le n°33 sur le plan.
* Les parties de pièces inférieures à 1,80 m de hauteur (dans la chambre 3, la mezzanine, l'escalier du
séjour)
SUPERFICIE PRIVATIVE TOTALE AUX TERMES DE LA LOI CARREZ : 91,2 m²

*** LOT N°7 :**
Au deuxième étage du bâtiment sis sur une partie de la parcelle BI n° 528, un appartement
comportant de type 2 : un séjour avec coin cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains,
un W.C., un dégagement, le tout pour une superficie privative totale de : 44,6 m².
SUPERFICIE PRIVATIVE TOTALE AUX TERMES DE LA LOI CARREZ : 44,6 m²

SC MG ND

Sites Sociaux
21, allées Frédéric Mistral - B.P. 91042
30134 PONT SAINT ESPRIT Cedex
Tél : 04 66 39 15 18 - Fax : 04 66 39 20 34
E-mail : cartamarin.geometres30@orange.fr
SIRET 490 104 043 00016 - LCI n° 30033 00042 000001519C 43
Coprol Social de 15.000 00 € - N° RCHS 2006 000005 - Dépositaire des Archives de M. G. CARTA et de M. G. DELIGNIERE
APE 7122.A - TVA Intracommunautaire FR 04 205 39 00 3

Assureur
3, avenue Centrale
07380 LALEVADE D'ARDÈCHE
Tél : 04 75 94 16 69 - Fax : 04 75 38 00 83
E-mail : cartamarin.geometres07@orange.fr
SIRET 490 104 043 00016 - Crédits Agréés n° 11906 00116 R000294/326 23

Cabinet CARTA et MORIN

S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.

CARTA Gilles
Géomètre-Expert D.P.L.G.
Expert près les tribunaux
et la Cour d'Appel de Nîmes

MORIN Frédéric
Géomètre-Expert D.P.L.G.
Ingénieur E.S.G.T.



Réf : **G11020 / PONT ST ESPRIT**
Aff : **Copropriété Immeuble BI n°528**
Mesurage loi Carrez

Consorts
Chez M. et Mme
Andronne
07700 SAINT MARTIN D'ARDECHE

CERTIFICAT DE MESURAGE DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE DES LOTS DE COPROPRIETE Loi du 18 Décembre 1996 - Décret du 23 Mai 1997 (Loi CARREZ)

Je soussigné, Gilles CARTA, Géomètre Expert Foncier D.P.L.G., inscrit au tableau de l'ordre sous le n°4210, associé dans la SELARL Cabinet CARTA et MORIN, dont le siège social se situe 21, Allées Frédéric Mistral à 30134 PONT ST ESPRIT
Certifie avoir mesuré les superficies des lots de copropriété à usage d'habitation, professionnel et de commerce, sis à PONT ST ESPRIT, place de la borne, Rue de la Borne, Rue Pierre Taillant, et portant les N° 1, 2, 4, 5, 6 et 7 de l'état descriptif de division suivant acte à rédiger par l'étude MEY-PIALAT et BOTTET, notaires associés à PONT SAINT ESPRIT.

Les locaux objets de la présente attestation ont été mesurés à la demande des Consorts DUPIN les 21 et 22 Février 2011.

Description des superficies privatives :

* LOT N°1 :

Au rez-de-chaussée du bâtiment sis sur une partie de la parcelle BI n° 528, un local à usage de commerce avec accès Rue P. Taillant et comprenant : un magasin de vente, une réserve, un bureau et une salle d'eau avec W.C., le tout pour une superficie privative totale de : 71,10 m².
SUPERFICIE PRIVATIVE TOTALE AUX TERMES DE LA LOI CARREZ : 71,10m

* LOT N°2 :

Au rez-de-chaussée du bâtiment sis sur une partie de la parcelle BI n° 528, un local à usage de commerce comprenant : un magasin de vente, une réserve, un W.C., le tout pour une superficie privative totale de : 35,6 m².
SUPERFICIE PRIVATIVE TOTALE AUX TERMES DE LA LOI CARREZ : 35,6m²

FM AG RD

Siège Social
21, allées Frédéric Mistral - B.P. 91042
30134 PONT SAINT ESPRIT Cedex
Tél : 04 66 39 15 18 - Fax : 04 66 39 20 34
E-mail : cartamorin.geometres10@orange.fr
SIRET 490 354 043 00018 - LCL n° 10001 0161 00000702196

Capital Social de 15.000,00 € - N° Inscription O.G.E. 2010C200002 - Détenteur des Archives de M. G. CARTA et de M. G. DELIGNIERE
APE 7112 A - TVA Intracommunautaire FR 02 490 354 043

Atelier
5, avenue Centrale
07380 LALEVADE D'ARDECHE
Tél : 04 75 54 18 09 - Fax : 04 75 38 00 83
E-mail : cartamorin.geometres07@orange.fr
SIRET 490 354 043 00026 - Cédex Apuride n° 11906, 00116, 03105, 03106, 03107, 03108, 03109, 03110, 03111, 03112, 03113, 03114, 03115, 03116, 03117, 03118, 03119, 03120, 03121, 03122, 03123, 03124, 03125, 03126, 03127, 03128, 03129, 03130, 03131, 03132, 03133, 03134, 03135, 03136, 03137, 03138, 03139, 03140, 03141, 03142, 03143, 03144, 03145, 03146, 03147, 03148, 03149, 03150, 03151, 03152, 03153, 03154, 03155, 03156, 03157, 03158, 03159, 03160, 03161, 03162, 03163, 03164, 03165, 03166, 03167, 03168, 03169, 03170, 03171, 03172, 03173, 03174, 03175, 03176, 03177, 03178, 03179, 03180, 03181, 03182, 03183, 03184, 03185, 03186, 03187, 03188, 03189, 03190, 03191, 03192, 03193, 03194, 03195, 03196, 03197, 03198, 03199, 03200, 03201, 03202, 03203, 03204, 03205, 03206, 03207, 03208, 03209, 03210, 03211, 03212, 03213, 03214, 03215, 03216, 03217, 03218, 03219, 03220, 03221, 03222, 03223, 03224, 03225, 03226, 03227, 03228, 03229, 03230, 03231, 03232, 03233, 03234, 03235, 03236, 03237, 03238, 03239, 03240, 03241, 03242, 03243, 03244, 03245, 03246, 03247, 03248, 03249, 03250, 03251, 03252, 03253, 03254, 03255, 03256, 03257, 03258, 03259, 03260, 03261, 03262, 03263, 03264, 03265, 03266, 03267, 03268, 03269, 03270, 03271, 03272, 03273, 03274, 03275, 03276, 03277, 03278, 03279, 03280, 03281, 03282, 03283, 03284, 03285, 03286, 03287, 03288, 03289, 03290, 03291, 03292, 03293, 03294, 03295, 03296, 03297, 03298, 03299, 03300, 03301, 03302, 03303, 03304, 03305, 03306, 03307, 03308, 03309, 03310, 03311, 03312, 03313, 03314, 03315, 03316, 03317, 03318, 03319, 03320, 03321, 03322, 03323, 03324, 03325, 03326, 03327, 03328, 03329, 03330, 03331, 03332, 03333, 03334, 03335, 03336, 03337, 03338, 03339, 03340, 03341, 03342, 03343, 03344, 03345, 03346, 03347, 03348, 03349, 03350, 03351, 03352, 03353, 03354, 03355, 03356, 03357, 03358, 03359, 03360, 03361, 03362, 03363, 03364, 03365, 03366, 03367, 03368, 03369, 03370, 03371, 03372, 03373, 03374, 03375, 03376, 03377, 03378, 03379, 03380, 03381, 03382, 03383, 03384, 03385, 03386, 03387, 03388, 03389, 03390, 03391, 03392, 03393, 03394, 03395, 03396, 03397, 03398, 03399, 03400, 03401, 03402, 03403, 03404, 03405, 03406, 03407, 03408, 03409, 03410, 03411, 03412, 03413, 03414, 03415, 03416, 03417, 03418, 03419, 03420, 03421, 03422, 03423, 03424, 03425, 03426, 03427, 03428, 03429, 03430, 03431, 03432, 03433, 03434, 03435, 03436, 03437, 03438, 03439, 03440, 03441, 03442, 03443, 03444, 03445, 03446, 03447, 03448, 03449, 03450, 03451, 03452, 03453, 03454, 03455, 03456, 03457, 03458, 03459, 03460, 03461, 03462, 03463, 03464, 03465, 03466, 03467, 03468, 03469, 03470, 03471, 03472, 03473, 03474, 03475, 03476, 03477, 03478, 03479, 03480, 03481, 03482, 03483, 03484, 03485, 03486, 03487, 03488, 03489, 03490, 03491, 03492, 03493, 03494, 03495, 03496, 03497, 03498, 03499, 03500, 03501, 03502, 03503, 03504, 03505, 03506, 03507, 03508, 03509, 03510, 03511, 03512, 03513, 03514, 03515, 03516, 03517, 03518, 03519, 03520, 03521, 03522, 03523, 03524, 03525, 03526, 03527, 03528, 03529, 03530, 03531, 03532, 03533, 03534, 03535, 03536, 03537, 03538, 03539, 03540, 03541, 03542, 03543, 03544, 03545, 03546, 03547, 03548, 03549, 03550, 03551, 03552, 03553, 03554, 03555, 03556, 03557, 03558, 03559, 03560, 03561, 03562, 03563, 03564, 03565, 03566, 03567, 03568, 03569, 03570, 03571, 03572, 03573, 03574, 03575, 03576, 03577, 03578, 03579, 03580, 03581, 03582, 03583, 03584, 03585, 03586, 03587, 03588, 03589, 03590, 03591, 03592, 03593, 03594, 03595, 03596, 03597, 03598, 03599, 03600, 03601, 03602, 03603, 03604, 03605, 03606, 03607, 03608, 03609, 03610, 03611, 03612, 03613, 03614, 03615, 03616, 03617, 03618, 03619, 03620, 03621, 03622, 03623, 03624, 03625, 03626, 03627, 03628, 03629, 03630, 03631, 03632, 03633, 03634, 03635, 03636, 03637, 03638, 03639, 03640, 03641, 03642, 03643, 03644, 03645, 03646, 03647, 03648, 03649, 03650, 03651, 03652, 03653, 03654, 03655, 03656, 03657, 03658, 03659, 03660, 03661, 03662, 03663, 03664, 03665, 03666, 03667, 03668, 03669, 03670, 03671, 03672, 03673, 03674, 03675, 03676, 03677, 03678, 03679, 03680, 03681, 03682, 03683, 03684, 03685, 03686, 03687, 03688, 03689, 03690, 03691, 03692, 03693, 03694, 03695, 03696, 03697, 03698, 03699, 03700, 03701, 03702, 03703, 03704, 03705, 03706, 03707, 03708, 03709, 03710, 03711, 03712, 03713, 03714, 03715, 03716, 03717, 03718, 03719, 03720, 03721, 03722, 03723, 03724, 03725, 03726, 03727, 03728, 03729, 03730, 03731, 03732, 03733, 03734, 03735, 03736, 03737, 03738, 03739, 03740, 03741, 03742, 03743, 03744, 03745, 03746, 03747, 03748, 03749, 03750, 03751, 03752, 03753, 03754, 03755, 03756, 03757, 03758, 03759, 03760, 03761, 03762, 03763, 03764, 03765, 03766, 03767, 03768, 03769, 03770, 03771, 03772, 03773, 03774, 03775, 03776, 03777, 03778, 03779, 03780, 03781, 03782, 03783, 03784, 03785, 03786, 03787, 03788, 03789, 03790, 03791, 03792, 03793, 03794, 03795, 03796, 03797, 03798, 03799, 03800, 03801, 03802, 03803, 03804, 03805, 03806, 03807, 03808, 03809, 03810, 03811, 03812, 03813, 03814, 03815, 03816, 03817, 03818, 03819, 03820, 03821, 03822, 03823, 03824, 03825, 03826, 03827, 03828, 03829, 03830, 03831, 03832, 03833, 03834, 03835, 03836, 03837, 03838, 03839, 03840, 03841, 03842, 03843, 03844, 03845, 03846, 03847, 03848, 03849, 03850, 03851, 03852, 03853, 03854, 03855, 03856, 03857, 03858, 03859, 03860, 03861, 03862, 03863, 03864, 03865, 03866, 03867, 03868, 03869, 03870, 03871, 03872, 03873, 03874, 03875, 03876, 03877, 03878, 03879, 03880, 03881, 03882, 03883, 03884, 03885, 03886, 03887, 03888, 03889, 03890, 03891, 03892, 03893, 03894, 03895, 03896, 03897, 03898, 03899, 03900, 03901, 03902, 03903, 03904, 03905, 03906, 03907, 03908, 03909, 03910, 03911, 03912, 03913, 03914, 03915, 03916, 03917, 03918, 03919, 03920, 03921, 03922, 03923, 03924, 03925, 03926, 03927, 03928, 03929, 03930, 03931, 03932, 03933, 03934, 03935, 03936, 03937, 03938, 03939, 03940, 03941, 03942, 03943, 03944, 03945, 03946, 03947, 03948, 03949, 03950, 03951, 03952, 03953, 03954, 03955, 03956, 03957, 03958, 03959, 03960, 03961, 03962, 03963, 03964, 03965, 03966, 03967, 03968, 03969, 03970, 03971, 03972, 03973, 03974, 03975, 03976, 03977, 03978, 03979, 03980, 03981, 03982, 03983, 03984, 03985, 03986, 03987, 03988, 03989, 03990, 03991, 03992, 03993, 03994, 03995, 03996, 03997, 03998, 03999, 04000, 04001, 04002, 04003, 04004, 04005, 04006, 04007, 04008, 04009, 04010, 04011, 04012, 04013, 04014, 04015, 04016, 04017, 04018, 04019, 04020, 04021, 04022, 04023, 04024, 04025, 04026, 04027, 04028, 04029, 04030, 04031, 04032, 04033, 04034, 04035, 04036, 04037, 04038, 04039, 04040, 04041, 04042, 04043, 04044, 04045, 04046, 04047, 04048, 04049, 04050, 04051, 04052, 04053, 04054, 04055, 04056, 04057, 04058, 04059, 04060, 04061, 04062, 04063, 04064, 04065, 04066, 04067, 04068, 04069, 04070, 04071, 04072, 04073, 04074, 04075, 04076, 04077, 04078, 04079, 04080, 04081, 04082, 04083, 04084, 04085, 04086, 04087, 04088, 04089, 04090, 04091, 04092, 04093, 04094, 04095, 04096, 04097, 04098, 04099, 04100, 04101, 04102, 04103, 04104, 04105, 04106, 04107, 04108, 04109, 04110, 04111, 04112, 04113, 04114, 04115, 04116, 04117, 04118, 04119, 04120, 04121, 04122, 04123, 04124, 04125, 04126, 04127, 04128, 04129, 04130, 04131, 04132, 04133, 04134, 04135, 04136, 04137, 04138, 04139, 04140, 04141, 04142, 04143, 04144, 04145, 04146, 04147, 04148, 04149, 04150, 04151, 04152, 04153, 04154, 04155, 04156, 04157, 04158, 04159, 04160, 04161, 04162, 04163, 04164, 04165, 04166, 04167, 04168, 04169, 04170, 04171, 04172, 04173, 04174, 04175, 04176, 04177, 04178, 04179, 04180, 04181, 04182, 04183, 04184, 04185, 04186, 04187, 04188, 04189, 04190, 04191, 04192, 04193, 04194, 04195, 04196, 04197, 04198, 04199, 04200, 04201, 04202, 04203, 04204, 04205, 04206, 04207, 04208, 04209, 04210, 04211, 04212, 04213, 04214, 04215, 04216, 04217, 04218, 04219, 04220, 04221, 04222, 04223, 04224, 04225, 04226, 04227, 04228, 04229, 04230, 04231, 04232, 04233, 04234, 04235, 04236, 04237, 04238, 04239, 04240, 04241, 04242, 04243, 04244, 04245, 04246, 04247, 04248, 04249, 04250, 04251, 04252, 04253, 04254, 04255, 04256, 04257, 04258, 04259, 04260, 04261, 04262, 04263, 04264, 04265, 04266, 04267, 04268, 04269, 04270, 04271, 04272, 04273, 04274, 04275, 04276, 04277, 04278, 04279, 04280, 04281, 04282, 04283, 04284, 04285, 04286, 04287, 04288, 04289, 04290, 04291, 04292, 04293, 04294, 04295, 04296, 04297, 04298, 04299, 04300, 04301, 04302, 04303, 04304, 04305, 04306, 04307, 04308, 04309, 04310, 04311, 04312, 04313, 04314, 04315, 04316, 04317, 04318, 04319, 04320, 04321, 04322, 04323, 04324, 04325, 04326, 04327, 04328, 04329, 04330, 04331, 04332, 04333, 04334, 04335, 04336, 04337, 04338, 04339, 04340, 04341, 04342, 04343, 04344, 04345, 04346, 04347, 04348, 04349, 04350, 04351, 04352, 04353, 04354, 04355, 04356, 04357, 04358, 04359, 04360, 04361, 04362, 04363, 04364, 04365, 04366, 04367, 04368, 04369, 04370, 04371, 04372, 04373, 04374, 04375, 04376, 04377, 04378, 04379, 04380, 04381, 04382, 04383, 04384, 04385, 04386, 04387, 04388, 04389, 04390, 04391, 04392, 04393, 04394, 04395, 04396, 04397, 04398, 04399, 04400, 04401, 04402, 04403, 04404, 04405, 04406, 04407, 04408, 04409, 04410, 04411, 04412, 04413, 04414, 04415, 04416, 04417, 04418, 04419, 04420, 04421, 04422, 04423, 04424, 04425, 04426, 04427, 04428, 04429, 04430, 04431, 04432, 04433, 04434, 04435, 04436, 04437, 04438, 04439, 04440, 04441, 04442, 04443, 04444, 04445, 04446, 04447, 04448, 04449, 04450, 04451, 04452, 04453, 04454, 04455, 04456, 04457, 04458, 04459, 04460, 04461, 04462, 04463, 04464, 04465, 04466, 04467, 04468, 04469, 04470, 04471, 04472, 04473, 04474, 04475, 04476, 04477, 04478, 04479, 04480, 04481, 04482, 04483, 04484, 04485, 04486, 04487, 04488, 04489, 04490, 04491, 04492, 04493, 04494, 04495, 04496, 04497, 04498, 04499, 04500, 04501, 04502, 04503, 04504, 04505, 04506, 04507, 04508, 04509, 04510, 04511, 04512, 04513, 04514, 04515, 04516, 04517, 04518, 04519, 04520, 04521, 04522, 04523, 04524, 04525, 04526, 04527, 04528, 04529, 04530, 04531, 04532, 04533, 04534, 04535, 04536, 04537, 04538, 04539, 04540, 04541, 04542, 04543, 04544, 04545, 04546, 04547, 04548, 04549, 04550, 04551, 04552, 04553, 04554, 04555, 04556, 04557, 04558, 04559, 04560, 04561, 04562, 04563, 04564, 04565, 04566, 04567, 04568, 04569, 04570, 04571, 04572, 04573, 04574, 04575, 04576, 04577, 04578, 04579, 04580, 04581, 04582, 04583, 04584, 04585, 04586, 04587, 04588, 04589, 04590, 04591, 04592, 04593, 04594, 04595, 04596, 04597, 04598, 04599, 04600, 04601, 04602, 04603, 04604, 04605, 04606, 04607, 04608, 04609, 04610, 04611, 04612, 04613, 04614, 04615, 04616, 04617, 04618, 04619, 04620, 04621, 04622, 04623, 04624, 04625, 04626, 04627, 04628, 04629

26



Cabinet CARTA et MORIN
 S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
 CARTA Gilles
 Géomètre-Expert D.P.L.G.
 Expert près les tribunaux
 et la Cour d'Appel de Nîmes
 MORIN Frédéric
 Géomètre-Expert D.P.L.G.
 Ingénieur E.S.G.T



• **LOT N°3 :**
 Ref. : Au troisième étage du bâtiment sis sur une partie de la parcelle BI n° 528, un appartement
 Aft. : comprenant : un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un W.C., un dégagement avec
 placard, plus une chambre en duplex au quatrième niveau, le tout pour une superficie privative
 totale de : 30,6 m².

Autres éléments constitutifs non pris en compte au titre de la superficie privative :

- * Une terrasse de 18,3 m², portant le n°44 sur le plan.
- * les parties de pièces inférieures à 1,80 mètres de hauteur (dans la chambre, et sous l'escalier du séjour)

SUPERFICIE PRIVATIVE TOTALE AUX TERMES DE LA LOI CARREZ : 30,6 m²

Fait à PONT ST. ESPRIT, le 07/03/2011
 Pour servir et valoir ce que de droit.
 Le Géomètre Expert : Gilles CARTA

SR MG ND

Sites Social
 21, allées Frédéric Mistral - B.P. 91042
 30134 PONT SAINT ESPRIT Cedex
 Tél : 04 66 39 15 18 - Fax : 04 66 39 20 34
 E-mail : cartamorin.geometres30@orange.fr
 SIRET 499 347 00016 - LCL n° 30000 01613 00001519C 83
 Capital Social de 11 000,00 € - N° intrapresse : 0 G.E. 2005C700005 - Officier des Annuaires de M. G. CARTA et de M. G. DELIGNERE
 APE 7212A - TVA Intracommunautaire : FR 01 499 347 00016

Agence
 3, avenue Centrale
 07380 LALEVADE D'ARDECHE
 Tél : 04 75 94 18 69 - Fax : 04 75 38 00 83
 E-mail : cartamorin.geometres07@orange.fr
 SIRET 499 347 00016 - Cofin Agence n° 13940 00115 15001519126 11

102

3



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 2006C20006



DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE PONT ST ESPRIT

COPROPRIETE de L'IMMEUBLE BI N°528

Place de la Borne, Rue de la Borne et Rue Pierre Taillant

FR M G ND

Réf. G11020 / MARS 2011

103

37

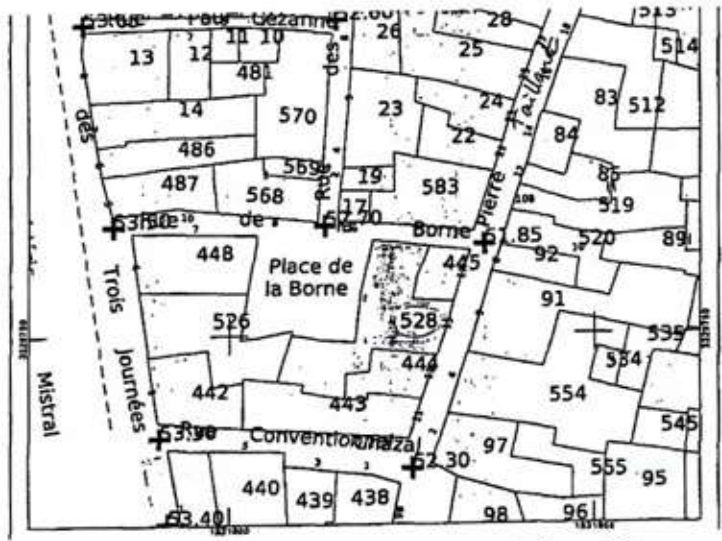


Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 2006C20000



DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE PONT ST ESPRIT
Place de la Borne
Parcelle SECTION BI n° 528

EXTRAIT CADASTRAL
Sans Echelle



52 MG ND

104

32



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.F.L.G.
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 2006C20000



COPROPRIETE de L'IMMEUBLE BI n° 528

Présentation :

L'immeuble objet des présentes est situé sur la Commune de PONT ST ESPRIT, un accès Place de la Borne et un autre rue Pierre Taillant.
La copropriété repose sur la parcelle cadastrée section BI n° 528.

Description :

Il s'agit d'un immeuble ancien, ancienne partie d'un couvent, à usage d'habitation, professionnel et de commerce s'élevant de trois étages sur rez de Chaussée il est situé dans le centre ancien de la partie agglomérée de la Commune.
L'accès aux lots à usage d'habitation ainsi que celui à usage de cabinet médical se fait par l'entrée principale et directement par la Place de la Borne.
Le local actuellement vide donne, à partir d'un dégagement commun, aussi directement sur la place de la Borne sans emprunter la montée d'escaliers commune.
Ce dégagement distribue également le local technique abritant tous les compteurs d'alimentation en eau, gaz et téléphone de la copropriété.
Le garage situé au Nord de l'immeuble à, lui, son accès unique directement sur la Rue de la Borne et le local commercial donne, lui, directement sur la Rue commerçante dite Rue Pierre Taillant.

Cet immeuble confronte :

- au Nord : la rue de la borne et la parcelle cadastrée section BI n° 445,
- au Sud : les parcelles cadastrées section BI n° 443 et 444,
- à l'Est : la rue Pierre Taillant et les parcelles cadastrées section BI n° 444 et 445,
- à l'Ouest : la place de la borne et la parcelle cadastrée section BI n° 526.

Destination de l'immeuble :

L'immeuble désigné ci-dessus est destiné principalement à l'usage d'habitation.
Il sera néanmoins toléré, dans les locaux à usage d'habitation, l'exercice d'une activité libérale ou de commerce à condition que ces activités n'apportent pas de nuisances particulières à la copropriété.

FR MG ND

105



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 2006C10000



Méthode de calculs des millièmes :

En application du 4^{ème} alinéa de l'article 10 de la loi, il est ici précisé les éléments pris en considération et la méthode de calcul qui a permis de fixer les quote-parts de parties communes et de répartition des charges afférentes à l'immeuble.

Les tantièmes de copropriété généraux ont été calculés par la pondération des surfaces privatives de chacun des lots en appliquant les coefficients suivants :

- * Consistance : - 1 pour les pièces habitables
- 0,4 pour le lot à usage de garage,
- 0,2 pour les balcons et terrasses,
- 0,70 pour les mezzanines.

- * La distribution et la hauteur sous plafond n'ont pas été pris en compte.
- * L'exposition et la situation, n'ont pas non plus été pris en compte

Servitudes :

Seules les servitudes résultant de l'état des lieux sont éventuellement à prendre en compte (canalisations diverses, ...etc....)

FR H G ND



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 2006/C39000



ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- Division de l'immeuble :

Chaque local privatif forme un LOT distinct affecté d'un numéro propre.
Le calcul des millièmes de copropriété fait l'objet d'un tableau récapitulatif à la fin des présentes.

Le bâtiment est divisé en 8 LOTS, numérotés de 1 à 8.

La division de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parts privatives réservées à la jouissance exclusive du propriétaire et leur cote part exprimée en millièmes, conformément aux calculs effectués par M. CARTA Gilles, géomètre Expert D.P.L.G., à PONT SAINT ESPRIT.

Les surfaces déterminées par le Géomètre ne sont pas contractuelles, elles ont été définies dans le but exclusif du calcul des millièmes de copropriété.

Toutes les mesures graphiques qui pourront être issues des plans joints ne le seront qu'à titre indicatif.

- Les LOTS se décomposent comme suit :

LOT N°1 :

*Au rez-de-chaussée, un local commercial, magasin de vente alimentaire "Bio", avec accès unique par la rue Pierre Taillant, comprenant une surface de vente, une réserve, un bureau, une pièce à usage de rangement et un WC.

Le tout pour une superficie de 75,4 m² représentant les 159 millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°2 :

*Au rez-de-chaussée, à l'angle Sud-Est de la place de la Borne un local commercial actuellement vide avec accès unique par cette Place et comprenant un magasin de vente, une réserve, et WC.

Le tout pour une superficie de 36,9 m² représentant les 77 millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°3 :

*Au rez-de-chaussée, un local à usage de rangement anciennement garage, avec accès unique par la Rue de la Borne,

Le tout pour une superficie de 21,3 m² représentant les 18 millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

FR MG ND

Ref. G11020 / MARS 2011

107



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 2006C20000



LOT N°4 :

*Au premier étage à droite, un local professionnel à usage de cabinet médical avec accès par la montée d'escaliers commune donnant sur la Place de la Borne, comprenant 2 salles de soins avec cheminées, une salle d'attente, une cuisine, une salle d'archives, un bureau, une salle de bain, un WC, un dégagement avec 2 placards et un balcon.

Le tout pour une superficie de 132,4 m² représentant les 244 millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°5 :

*Au premier étage sur la gauche un appartement de type 2 avec accès par la montée d'escaliers commune donnant sur la Place de la Borne, comprenant un séjour avec coin cuisine, une chambre avec placard, une salle de bain, un WC et un dégagement.

Le tout pour une superficie de 46,4 m² représentant les 97 millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°6 :

*Au deuxième étage sur la droite, un appartement de type 4 avec accès par la montée d'escaliers commune donnant sur la Place de la Borne, comprenant un séjour avec coin cuisine et escalier d'accès à une mezzanine en duplex, trois chambres dont une mansardée, un cellier, une salle de bain, un WC deux dégagements et une terrasse.

Le tout pour une superficie de 125,5 m² représentant les 228 millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°7 :

*Au deuxième étage à gauche, un appartement de type 2 avec accès par la montée d'escalier commune donnant sur la Place de la Borne, comprenant un séjour avec coin cuisine, une chambre avec placard, une salle de bain, un WC et un dégagement.

Le tout pour une superficie de 45,2 m² représentant les 96 millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°8 :

*Au troisième étage, sur la gauche un appartement avec accès par la montée d'escalier commune donnant sur la Place de la Borne, comprenant un séjour avec coin cuisine et escalier d'accès à une chambre mansardée en duplex, une salle de bain, un WC et un dégagement avec placard et une grande terrasse donnant sur la place de la Borne.

Le tout pour une superficie de 54,0 m² représentant les 81 millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

FR MG ND

108



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 1006C100005



PREMIERE PARTIE : GENERALITES ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 : GENERALITES

• ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement est dressé conformément aux dispositions de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67.223 du 17 mars 1967 pris pour son application, dans le but de :

- 1/ Déterminer la destination et les conditions de jouissance des parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "parties privatives" et de celles qui servent à l'usage collectif, dites "parties communes" telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division.
- 2/ Déterminer et fixer les droits et obligations des copropriétaires, locataires et occupants dudit immeuble ;
- 3/ Organiser l'administration de cet immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges et à la gestion ;
- 4/ Régler entre les divers copropriétaires, locataires et occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés ;
- 5/ Indiquer les différentes servitudes réciproques passives et actives de l'immeuble.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions d'assemblées générales, statuant dans les conditions prévues à la loi du 10 juillet 1965.

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

• ARTICLE 2 : ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

CHAPITRE 2 : DIVISION DE L'IMMEUBLE

• ARTICLE 3 : DISTINCTION PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES

L'ensemble immobilier est divisé :

- En parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou d'un groupe de copropriétaires, à charge pour eux d'en user et de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions du présent règlement. Ces parties communes feront l'objet d'une propriété indivise répartie entre tous les copropriétaires.
- En parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

FR MG ND

109



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 2004C200005



• ARTICLE 4 : PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.
Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, des allées, des cours, des terrasses et des jardins éventuels même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative;
 - Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment) ;
 - Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses s'il en existe (dans leur partie gros œuvre, à l'exclusion des revêtements), les balustrades et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives;
 - Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers;
 - Les emplacements de compteurs et de branchement d'égout, les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble ;
 - Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, de gaz et d'électricité, de téléphone, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes) ;
 - Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égouts, les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduites des vide-ordures et leur fermeture (non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives) ;
 - La chaufferie et les appareils de chauffage et leurs compteurs individuels lorsqu'ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes, lorsque le chauffage est collectif ;
 - Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de l'immeuble, s'il en existe, à l'exclusion des grilles de VMC comprises à l'intérieur des lots
- Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

• ARTICLE 5 : PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les parties communes spéciales sont des parties communes qui sont affectées à l'usage d'un groupe déterminé de copropriétaires dans le cas présent, la montée d'escaliers donnant sur la place de la Borne et distribuant les lots 4 à 8, ainsi que le dégagement situé devant le local commercial, soit le lot N°2 au rez de chaussée et qui donne accès au local technique renfermant les compteurs de l'immeuble.

SG MG ND

110

38



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 2006C200005



• **ARTICLE 6 : PARTIES PRIVATIVES**

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division ci-dessous.

Cette propriété comprendra notamment :

- Les revêtements des sols avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes;
- Les cloisons intérieures. Toute cloison qui sépare deux appartements ou caves est mitoyenne;
- Les revêtements des plafonds ;
- Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée ;
- Les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies ;
- Il est rappelé que l'entretien des revêtements des balcons et terrasses reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive ;
- Les installations sanitaires;
- L'installation électrique de chaque lot ;
- Les sonneries et installations téléphoniques ;
- Le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte principale de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les branchements à la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les installations de chauffage et de fourniture d'eau chaude, dans le cadre de chauffage individuel ;
- Les radiateurs et leurs robinets de réglage, dans le cadre de chauffage collectif ;
- Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énonciation n'étant qu'énonciative et non limitative, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.

FR 16 17

111



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G
Capital Social de 15.000,00 € - n° inscription OGE 3006C100005



DEUXIEME PARTIE : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

• ARTICLE 7 : RAPPEL DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires. Les logements resteront destinés exclusivement à l'habitation.

Cependant, les professions libérales seront admises dans les lots à usage d'habitation, dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires au syndicat de copropriété, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et de supporter les charges supplémentaires qu'elles pourraient générer.

CHAPITRE 1 : USAGE DES PARTIES COMMUNES

• ARTICLE 8

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps et en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure des objets quelconque dans les parties communes.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales, sauf pour les commerces et professions autorisées par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale, ainsi que pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot. Les caractéristiques de ces plaques devront être décidées lors de la première assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

Aucune antenne de radio, de télévision, de parabole ne pourra être installée sur les façades, terrasses du bâtiment, sauf à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale, il en est de même en ce qui concerne les éléments extérieurs des appareils de climatisation.

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet.

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

FC MG RD

112



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 2006C200005



CHAPITRE 2 : USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 2

Chacun des copropriétaires, en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement, aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'ensemble immobilier ou à l'une de ses parties, et de ne porter aucune atteinte à la destination de l'immeuble et des parties privatives telle qu'annoncée précédemment.

a) Occupation

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

Hormis au rez de chaussée, aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourra être exercée dans l'immeuble, sauf dérogation accordée par ledit règlement de copropriété ou le cas échéant par l'assemblée générale à la majorité requise par la loi du 10 juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

L'exercice des professions libérales y est admis, sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la tranquillité des immeubles, ni enfin, gêner par l'odeur et le bruit les autres copropriétaires, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

b) Tranquillité de l'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que des instruments de musique, etc..., est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble; les chats, les chiens et autres animaux familiers sont tolérés, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

c) Utilisation des fenêtres, balcons, terrasses et loggias

L'utilisation des balcons, terrasses et loggias ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Il ne pourra jamais être étendu de linge visible de l'extérieur.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux balcons, terrasses et loggias ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive des balcons, terrasses et loggias devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien; ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment par des plantations.

CM MG AD

113



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 2006C200005



Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les balcons, terrasses et loggias par quelques matériaux que ce soit.

d) Harmonie du bâtiment

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

Le tout devra être entretenu en bon état, et aux frais de chacun des copropriétaires.

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux devront être agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

Les propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, ou autrement.

e) Antenne satellite individuelle

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons.

f) Travaux et modifications

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros œuvre de l'immeuble, apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs et escaliers, intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit, apportent une modification aux installations de chauffage (dans le cadre d'une installation de chauffage collectif), ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité.

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, barres d'appui, volets, et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

FM MG ND

114

62



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
Capital Social de 15.000,00 € - n° inscription OGE 2006C200005



g) Sécurité des personnes et des biens

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonnés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Les propriétaires dont les locaux seront équipés d'une chaudière à gaz devront souscrire un contrat d'entretien de ladite chaudière. Les flexibles raccordant les appareils de cuisson devront être changés à la date de péremption. L'utilisation des bouteilles de gaz pour la cuisson est interdite. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire défaillant.

Dans le cadre d'un chauffage individuel, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et chasses d'eau en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés, ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

FR MG n)

115



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 2006C200005



TROISIEME PARTIE : REPARTITION ET REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 : CHARGES COMMUNES

Article 10 : définition et répartition

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'une part et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot. La seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

a) Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble (charges communes générales)

Constituent des charges communes générales réparties au prorata des tantièmes de copropriété de chacun :

1. Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
2. Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage....) ;
3. Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ;
4. Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées précédemment, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisés, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;
5. Les frais de gestion, y compris éventuellement les honoraires du syndic ;
6. Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
7. Les frais de l'entretien de propreté des parties communes (salaires des employés, ustensiles, fournitures....) ;
8. Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'épout, de balayage ... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
9. La consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux ; "quotes-parts" des parties communes générales exprimées en 1000èmes ou en 10.000èmes.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteront seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

FE MG ND

116



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 2006C200005



ARTICLE 11 : CHARGES MITOYENNES

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens. Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments mitoyens, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

CHAPITRE 2 : CHARGES PRIVATIVES

• ARTICLE 12

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant.

Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc., et régler au syndicat les sommes dont il serait redevable.

Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives.

Les dépenses d'entretien du revêtement du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des balcons et terrasses seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

Les dépenses d'entretien de l'ossature desdits balcons et terrasses seront supportées par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

FR 46 73

117



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 2004C200005



QUATRIEME PARTIE : CONDITIONS D'UTILISATION DES LOTS

CHAPITRE 1 : MODIFICATIONS DES LOTS

• ARTICLE 13

Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances. Toutefois, avant le début de tous travaux, il devra en informer le syndic et lui communiquer le descriptif des travaux envisagés.

Si les travaux envisagés touchent en totalité ou en partie à des murs porteurs ou de refend, ou à des éléments considérés comme parties communes, une autorisation préalable de l'assemblée générale devra être obtenue dans les conditions de majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et après avis d'un homme de l'art.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux, des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou encore réunir leurs lots.

Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutes modifications des lots devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, 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, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

En cas de division d'un lot en plusieurs lots, l'acte modificatif attribuera à chacun des nouveaux lots ainsi créés de nouveaux numéros. Toutefois, la division d'un lot en plusieurs lots ne pourra avoir lieu que si cette division est possible en application des dispositions réglementaires applicables.

Le coût de l'acte de dépôt au rang des minutes et de la publication au registre des hypothèques sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE 3 : LES LOCATIONS

• ARTICLE 14

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux ou aires de stationnement des véhicules dont il est propriétaire.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent à exécuter à peine de résiliation après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet après un mois.

Le copropriétaire bailleur devra, sans délai, aviser le syndic du nom du locataire et de la date de son entrée dans les lieux.

52 MG ND

118



Cabinet CARTA et MORIN
S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G
Capital Social de 15.000,00 € - n° Inscription OGE 2006C200005



CHAPITRE 4 - MODIFICATION DU REGLEMENT

• ARTICLE 15 : MODIFICATIONS INTERDITES

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement.

• ARTICLE 16 : MODIFICATION DES CHARGES

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf cas prévu à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie, et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

- Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.
- Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée, par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

• ARTICLE 17 : MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT

L'assemblée générale décide à la majorité de l'article 24 les adaptations du règlement de copropriété rendus nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications est soumise au droit fixe d'enregistrement (article 81-17°, de la loi SRU).

CHAPITRE 5 - PUBLICITE FONCIERE

• ARTICLE 18

Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, et les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du notaire détenteur d'un original du présent règlement, en vue de leur publicité au même bureau d'hypothèques.

FR MG RD

119

Réf: G11020

Copropriété Immeuble BI N°528

MILLIEMES GENERAUX
QUOTE PARTS DE COPROPRIETE

NIVEAU	N° DU LOT	N° DES PIECES	NATURE DES PIECES	SUPERFICIES		MILLIEME	PROPRIETAIRE
				REELLE	PONDEREE		
0	1	1	magasin vente	47,8 m²	47,80 m²	159	
		2	réserve	9,2 m²	9,20 m²		
		3	bureau	13,1 m²	13,10 m²		
		4	Rangement+WC	5,3 m²	5,30 m²		
			sous total	75,4 m²	75,40 m²		
0	2	5	Local vide	21,5 m²	21,50 m²	77	
		6	réserve	14,0 m²	14,00 m²		
		7	WC	1,4 m²	1,40 m²		
			sous total	36,9 m²	36,90 m²		
0	3	8	Garage	21,3 m²	8,52 m²	18	
1	4	9	salle de soins 1	23,2 m²	23,20 m²	244	
		10	salle de soins 2	18,0 m²	18,00 m²		
		11	salle d'attente	10,5 m²	10,50 m²		
		12	cuisine	16,6 m²	16,60 m²		
		13	bureau	10,1 m²	10,10 m²		
		14	salle d'archives	4,2 m²	4,20 m²		
		15	salle de bain	4,3 m²	4,30 m²		
		16	WC	1,7 m²	1,70 m²		
		17	dégaragement	20,9 m²	20,90 m²		
		18	balcon	22,9 m²	4,58 m²		
			sous total	132,4 m²	114,08 m²		
1	5	19	stéjour/cuisine	27,5 m²	27,50 m²	97	
		20	chambre+placard	12,1 m²	12,10 m²		
		21	salle de bain	3,2 m²	3,20 m²		
		22	WC	1,1 m²	1,10 m²		
		23	dégaragement	2,5 m²	2,50 m²		
			sous total	46,4 m²	46,40 m²		

MC

Page 18

(1)

120

18

2	6	24	séjour/salonne	38,2 m²	39,20 m²		
		25	chambre 1	9,9 m²	9,90 m²		
		26	chambre 2	13,2 m²	13,20 m²		
		27	chambre 3	18,7 m²	14,96 m²		
		28	déplacement 1	1,6 m²	1,60 m²		
		29	déplacement 2	3,9 m²	3,90 m²		
		30	cellier	4,1 m²	4,10 m²		
		31	salle de bain	4,5 m²	4,50 m²		
		32	WC	1,3 m²	1,30 m²		
		33	terrasse	10,3 m²	2,06 m²		
		34	mezzanine	18,8 m²	13,16 m²		
3	6		sous total	125,5 m²	107,86 m²	228	
3	7	35	séjour/salonne	27,8 m²	27,80 m²		
		36	chambre+placard	10,9 m²	10,90 m²		
		37	salle de bain	3,1 m²	3,10 m²		
		38	WC	1,1 m²	1,10 m²		
		39	déplacement	2,3 m²	2,30 m²		
			sous total	45,2 m²	45,20 m²	98	
4	8	40	séjour/salonne	20,7 m²	20,70 m²		
		41	dépl + placard	2,4 m²	2,40 m²		
		42	salle de bain	4,1 m²	4,10 m²		
		43	WC	1,4 m²	1,40 m²		
		44	terrasse	18,3 m²	3,86 m²		
		45	chambre	7,1 m²	6,38 m²		
			sous total	54,0 m²	38,66 m²	81	
			TOTAL	537,1 m²	473,0 m²	1000	

F2 MG 12)

121

62

RAI G11020

Copropriété Immeuble BI N°528
MILLIEMES PARTICULIERS ENTRETIEN ESCALIERS

NIVEAU	N° DU LOT	N° DES PIECES	NATURE DES PIECES	SUPERFICIES		MILLIEME	PROPRIETAIRE
				REELLE	PONDEREE		
0	1	1	magasin vente	47,6 m²	0,00 m²	9	
		2	réserve	9,2 m²	0,00 m²		
		3	bureau	13,1 m²	0,00 m²		
		4	Rangements+WC	5,3 m²	0,00 m²		
			sous total	75,4 m²	0,00 m²		
0	2	5	Local vide	21,5 m²	0,00 m²	6	
		6	réserve	14,0 m²	0,00 m²		
		7	WC	1,4 m²	0,00 m²		
			sous total	36,9 m²	m²		
0	3	8	Garage	21,3 m²	m²	9	
1	4	9	salle de soins 1	23,2 m²	23,20 m²	314	
		10	salle de soins 2	18,0 m²	18,00 m²		
		11	salle d'attente	10,5 m²	10,50 m²		
		12	cuisine	18,6 m²	18,60 m²		
		13	bureau	10,1 m²	10,10 m²		
		14	salle d'archives	4,2 m²	4,20 m²		
		15	salle de bain	4,3 m²	4,30 m²		
		16	WC	1,7 m²	1,70 m²		
		17	dégaragement	20,9 m²	20,90 m²		
		18	balcon	22,9 m²	4,58 m²		
			sous total	132,4 m²	145,64 m²		
1	5	19	séjour/cuisine	27,5 m²	27,50 m²	100	
		20	chambre+placard	12,1 m²	12,10 m²		
		21	salle de bain	3,2 m²	3,20 m²		
		22	WC	1,1 m²	1,10 m²		
		23	dégaragement	2,5 m²	2,50 m²		
			sous total	46,4 m²	48,40 m²		

SG MG ND Page 20

122

50

2	5	24	séjour/cuisine	39,2 m²	39,20 m²		
		25	chambre 1	9,9 m²	9,90 m²		
		26	chambre 2	13,2 m²	13,20 m²		
		27	chambre 3	18,7 m²	14,96 m²		
		28	déplacement 1	1,6 m²	1,60 m²		
		29	déplacement 2	3,9 m²	3,90 m²		
		30	cellier	4,1 m²	4,10 m²		
		31	salle de bain	4,5 m²	4,50 m²		
		32	WC	1,3 m²	1,30 m²		
		33	terrasse	10,3 m²	2,06 m²		
		34	mezzanine	18,6 m²	13,18 m²		
			sous total	125,5 m²	146,84 m²	316	
2	7	35	séjour/cuisine	27,8 m²	27,80 m²		
		36	chambre+placard	10,9 m²	10,90 m²		
		37	salle de bain	3,1 m²	3,10 m²		
		38	WC	1,1 m²	1,10 m²		
		39	déplacement	2,3 m²	2,30 m²		
			sous total	45,2 m²	52,88 m²	114	
3	8	40	séjour/cuisine	20,7 m²	20,70 m²		
		41	dépl + placard	2,4 m²	2,40 m²		
		42	salle de bain	4,1 m²	4,10 m²		
		43	WC	1,4 m²	1,40 m²		
		44	terrasse	18,3 m²	3,66 m²		
		45	chambre	7,1 m²	6,39 m²		
			sous total	54,0 m²	72,36 m²	186	
			TOTAL	537,1 m²	464,1 m²	1000	

IL A ETE APPLIQUE UN COEFFICIENT MULTIPLICATEUR POUR LE LOT N°4 (Scalinet Médical)

FR M G ND

123

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me MEY-PIALAT, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée : Karine MEY-PIALAT, Alain BOTTET Notaires associés titulaires d'un office notarial à PONT SAINT ESPRIT (Gard). A signé : Me MEY-PIALAT, Notaire.

Le notaire soussigné certifie :

1°) que la présente copie délivrée sur 51 pages, est conforme à la minute et à la copie authentique, destinée à recevoir la mention de publication, et approuve *0 renvoi 0 mots nuls et que le blanc dénommé*

2°) Et que l'identité complète des parties susnommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Fait à PONT SAINT ESPRIT, le 12 Mai 2011.





**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 1er : 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.

125

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 opposables 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 AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution

en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de

poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

135

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 **10 000 €** 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 /01/2024

Maître Gabriel CHAMPION,

Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés,

137