



Doss. 240126

## **CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER** 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 :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dénommé « **LE SURCOUF** » situé à **LA GRANDE-MOTTE (Hérault)**, cadastré section BB n° 44 - lieudit 1 rue du Levant, d'une contenance de 16 a 11 ca, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

- **le lot 8** consistant en un appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A, dit « Appartement de Type F3 », avec les trois cent soixante / dix millièmes (360/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales,

(Etat descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître JONQUET, notaire à MONTPELLIER, le 26 mars 1965 publié au 1er bureau des hypothèques de Montpellier le 9 avril 1965 volume 3632 n°28, modificatif reçu par Maître MAURIN, notaire à LA GRANDE MOTTE, le 15 octobre 2003 publié au 1er bureau des hypothèques de Montpellier le 21 novembre 2003 volume 2003P n°15150.)

la formule  
de  
notaire  
Impôts

# Règlement de Copie Formalité de publicité

67°  
J. H. 012109 Mar. 1965

Taxe :	5,00
Salaires :	1,00
	0,20

du -SAVR 1965  
Vol. 3632 28

Vol.	
Départ.	n° 5593

L'an mil neuf cent soixante cinq, Et le vingt six mars  
Pardevant Me Louis JONQUET, notaire à la résidence de Montpellier (Hérault) soussigné,

Agissant aux présentes au nom et en qualité de seul gérant de la Société dénommée "SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE LE SURCOUP", société civile particulière au capital de cent mille francs, dont le siège est à Sète (Hérault), quai d'Alger, numéro 20, et dont les statuts ont été établis suivant acte reçu par Me JONQUET notaire soussigné, le vingt quatre décembre mil neuf cent soixante quatre, ci-après plus amplement analysé.

comparant, nommé auxdites fonctions de gérant conformément aux dispositions des articles 25 et 32 des statuts précités, aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, en date à Sète, du seize janvier mil neuf cent soixante cinq, du procès-verbal de laquelle une copie en bonne forme demeurera annexée aux présentes après mention.

Lequel comparant, es-qualités, préalablement à l'établissement du règlement de co-propriété d'usage et d'habitation faisant l'objet des présentes, relatif à l'immeuble à édifier par ladite

7314

2

société à la Cité Estivale du Grand-Travers, commune de Mauguio (Hérault), a exposé ce qui suit :

EXPOSE

Suivant acte reçu par Me JONQUET, notaire sous-signé, le vingt quatre décembre mil neuf cent soixante quatre. il a été constitué entre :

Ledite Société ayant pour objet : la construction et l'aménagement sur le terrain apporté par Madame  
comme sus est dit, sis à la Cité  
estivale du Grand Travers, commune de Mauguio (Hérault)  
cadastré section H, numéro 1.121, lieudit "Grand-Travers"  
pour une contenance de mille six cents mètres carrés,  
formant le lot numéro 217 du Lotissement de la Cité  
Estivale du Grand Travers, d'un immeuble collectif à usage  
principal d'habitation, et de toutes annexes et dépendances ; ledit immeuble divisé en deux bâtiments ou blocs, dont l'un comprendra vingt trois appartements et l'autre vingt trois garages individuels ; la division de l'immeuble en fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance ainsi qu'il est précisé à l'article 1<sup>er</sup> des statuts ; la gestion et l'entretien de l'immeuble ainsi divisé et la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration et installations nouvelles conformément à leur destination.



Et généralement toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières se rapportant directement à l'objet ci-dessus, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la Société des sommes dont ils sont débiteurs à raison de l'exécution des travaux de construction de l'immeuble social, et ce par voie de nantissement des parts, de caution hypothécaire limitée à l'appartement ainsi qu'aux parties communes correspondantes, auxquels le bénéficiaire du crédit aurait vocation.

Il a été déclaré audit acte qu'un règlement de co-propriété serait établi ultérieurement aux minutes de Me JONQUET, notaire soussigné, relativement à l'immeuble à édifier sur le terrain apporté comme sus est dit par

TR

Une expédition des statuts de la société a été publiée au Bureau des Hypothèques de Montpellier, le seize janvier mil neuf cent soixante cinq, volume : 5.566, numéro 46.

Ceci exposé, comparant à égalités, a, en raison de l'objet de la Société Civile Immobilière LE SURCOUP, établi le règlement de co-propriété suivant, concernant l'immeuble à édifier sur le terrain sis à la Cité Estivale du Grand-Travers, commune de Mauguio (Hérault), apporté comme sus est dit à la Société Civile Immobilière LE SURCOUP, par Madame , lors de la constitution de cette société.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE  
Désignation et division de l'ensemble immobilier  
CHAPITRE PREMIER  
DISPOSITIONS GENERALES

Article Premier.- But - Le présent règlement de co-propriété a été établi conformément à la loi du 28 juin 1938, tant en raison du partage à intervenir entre les associés soit au fur et à mesure de l'achèvement de chaque bâtiment devant composer comme dit ci-après l'ensemble immobilier social, soit à l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, qu'en prévision du cas où certains des associés useraient de la faculté de retrait qui leur a été accordée aux termes des statuts de la Société, avec attribution d'une frac-



vion dudit ensemble immobilier sur le terrain de la Cité Estivale du Grand-Travers, sus désigné.

Il a été dressé dans le but :

- 1° - De déterminer les parties de l'ensemble immobilier qui seront communes et celles qui seront privées ;
- 2° - De répartir et réglementer les constructions et espaces libres ;
- 3° - De fixer les droits et obligations des futurs propriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes soit à tous les co-propriétaires de l'ensemble immobilier, soit aux co-propriétaires d'un même bloc seulement.
- 4° - D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges;
- 5° - Et de régler entre les différents propriétaires les rapports de voisinage et de co-propriété, afin d'éviter toute difficulté entre eux.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement de co-propriété restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévue au chapitre IX, article 13 ci-après.

Article 2.- Modalités d'application -

Le présent règlement de co-propriété n'entre en vigueur en tant que règlement de co-propriété, qu'à partir du jour où l'un quelconque des associés, avant de la faculté de retrait, aura reçu l'attribution d'une fraction d'immeuble faisant partie de l'ensemble immobilier à édifier, et, à défaut, à partir du jour du partage partiel ou général dudit ensemble immobilier par la répartition des appartements et locaux entre les associés, et il sera obligatoirement applicable à tout propriétaire d'une fraction dudit ensemble immobilier, ses héritiers, représentants ou ayants cause.

Jusqu'à là, il servira de règlement d'occupation et de jouissance aux membres de la Société pour l'exercice de leurs droits et obligations quant aux locaux dont ils auront la jouissance, tant en ce qui concerne :

5

l'usage des choses communes générales ou particulières que des parties privées et la répartition des charges correspondantes incombant aux associés, les frais et les dépenses d'entretien et de réparation de l'ensemble immobilier à faire figurer dans les charges sociales, le service de l'ensemble immobilier, les assurances et généralement pour toutes les questions auxquelles au cours des statuts de l'acte de société, il a été renvoyé au présent règlement.

Il en sera fait mention dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de l'ensemble immobilier, et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Montpellier, faute de quoi, ce domicile sera élu de plein droit dans l'ensemble immobilier.

Aucune modification ne pourra être valablement apportée au présent règlement si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'assemblée générale des propriétaires délibérant dans les conditions prévues au chapitre IX, article 13 du présent règlement.

#### CHAPITRE DEUX DESIGNATION

Article 3.- Le présent règlement de co-propriété s'applique à un ensemble immobilier à édifier sur un terrain sis à la Cité Estivale du Grand Travers, commune de Manguio (Hérault) en bordure de trois voies privées dudit lotissement sur lesquels il forme angle et retour, cadastré section N, numéro 1.121, lieudit "Grand-Travers", pour une contenance de mille six cents mètres carrés, ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale, délivré par le Service départemental du Cadastre au notaire soussigné, et qui sera déposé au Bureau des Hypothèques de Montpellier avec l'expédition des présentes destinée à être publiée ;

Ledit terrain formant le lot numéro 217 du Lotissement dénommé "CITE ESTIVALE DU GRAND TRAVERS", dont le cahier des charges établi suivant acte sous signature privée en date à Montpellier du quinze octobre mil neuf cent cinquante sept, approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet du département de l'Hérault en date à Montpellier du vingt sept novembre de la même année,



6

suivi de divers additifs ou modificatifs tous approuvés par arrêtés du même Préfet respectivement en date, savoir :

a) des onze août mil neuf cent cinquante huit, vingt un novembre mil neuf cent cinquante huit, vingt quatre juin mil neuf cent cinquante neuf, et quinze octobre mil neuf cent cinquante neuf ;

Une ampliation de chacun des cinq arrêtés préfectoraux sus-visés, avec leurs différentes annexes dont notamment l'original du cahier des charges, le programme des travaux et les plans, a été déposée aux minutes du notaire soussigné par acte en date du trente octobre mil neuf cent cinquante neuf, publié au bureau des hypothèques de Montpellier, le neuf novembre mil neuf cent cinquante neuf, volume 2443, numéro 3 ;

b) du vingt neuf mars mil neuf cent soixante et un, dont une ampliation avec ses annexes a été déposée aux minutes du notaire soussigné par acte en date du quinze mai mil neuf cent soixante deux, publié au bureau des hypothèques de Montpellier, le trente juin de la même année, volume 2942, numéro 10.

c) du neuf juillet mil neuf cent soixante quatre, dont une ampliation a été déposée aux minutes du notaire soussigné par acte en date du deux septembre de la même année, publié au bureau des hypothèques de Montpellier le deux octobre suivant, volume 1497, numéro 29.

Ce dernier arrêté définitivement la partie du dit lotissement définitivement autorisée et limitant la portée de l'arrêté sus-visé du vingt sept novembre mil neuf cent cinquante sept à la partie restant ainsi sus-visée.

Un certificat délivré par Monsieur le Préfet du département de l'Hérault, en double exemplaires dont un demeurera annexé aux présentes après mention, constate que toutes les formalités prévues au chapitre I du décret numéro 58-1466 du 31 décembre 1950 ont été accomplies et que les prescriptions imposées dans les arrêtés préfectoraux sus-visés des vingt sept novembre mil neuf cent cinquante sept, onze août et vingt et un novembre mil neuf cent cinquante huit et vingt quatre juin mil neuf cent cinquante neuf, sus-visés, ont été exécutées.

L'ensemble immobilier à édifier sur ledit terrain consistera en deux Bâtimens ou blocs, savoir :

7



formule  
arrêté  
général  
11

7

Le premier, qui sera dénommé au présent règlement de co-propriété Bâtiment "A", sera élevé de huit étages et partiellement d'un neuvième étage à usage d'habitation, sur rez-de-chaussée dont partie à usage commercial et partie à usage d'habitation ; ledit bâtiment desservi par ascenseur ;

Et le deuxième, qui sera dénommé au présent règlement de co-propriété Bâtiment "B" sera élevé d'un simple rez-de-chaussée devant comprendre vingt quatre locaux, dont un magasin et vingt trois garages ;

Lesdits deux Bâtiments non attenants, séparés par un espace vert, piste d'accès et galerie intérieures.

Le Bâtiment "A" comprendra plus précisément :

Au rez-de-chaussée, deux magasins avec water-closet personnel et un appartement dit "Appartement Type F1" dont la composition est identique à celle des appartements du même type sis aux étages 1 à 6 de ce bâtiment, ci-après donnée,

A chacun des étages 1 à 6 inclus, trois appartements, savoir :

Un appartement, dénommé au présent règlement de co-propriété "Appartement Type F2", comprenant : hall, cuisine, séjour, chambre, salle d'eau, avec water-closet placard et rangements, le tout d'une superficie habitable de trente six mètres carrés quatre vingt dix décimètres carrés, avec loggia donnant côté mer, d'une superficie de cinq mètres carrés quatre vingt huit décimètres carrés.

Un appartement, dénommé au présent règlement de co-propriété "Appartement Type F3", comprenant : hall, cuisine, séjour, deux chambres, salle d'eau, water-closet, dégagement et placards, le tout d'une superficie habitable de cinquante et un mètres carrés quatre vingt trois décimètres carrés, avec loggia donnant côté mer, d'une superficie de douze mètres carrés cinq décimètres carrés.

Et un appartement, dénommé au présent règlement de co-propriété "Appartement Type F4", comprenant : hall, cuisine, séjour, trois chambres, salle d'eau, water-closet et placards, le tout d'une superficie habitable de soixante onze mètres carrés cinquante deux décimètres carrés, avec deux loggias dont l'une donnant

02  
11211  
0/11

8

côté mer, et l'autre, donnant côté est de l'appartement d'une superficie ensemble de seize mètres carrés trente huit décimètres carrés.

A l'étage sept, uniquement un appartement Type P2 et un appartement Type P3, respectivement identiques à ceux des étages un à six ci-dessus.

A l'étage huit, un appartement Type P3 identique aux appartements de même type sis aux étages 1 à 6 sus-désignés pour ce type, et un appartement dénommé au présent règlement de co-propriété "Appartement Type P2 Duplex" (plus amplement désigné ci-après lors de la formation et désignation des lots) dont partie compose le neuvième de ce bâtiment, cette dernière partie non susceptible de faire l'objet d'une propriété divise ou lot distinct l'accès y étant uniquement possible par l'escalier intérieur prenant naissance dans la partie d'appartement sise au huitième étage avec laquelle elle forme un tout indissociable.

Le Bâtiment "B" comprendra :

Un magasin donnant côté mer,

Dix neuf garages dénommés au présent règlement de co-propriété "Garage standard" d'une superficie de quatorze mètres carrés un décimètres carrés chacun, et auxquels l'accès se fait par l'intérieur de l'ensemble immobilier, sur l'aire aménagée.

Trois garages dénommés au présent règlement de co-propriété "Garage nord" d'une superficie de trois mètres carrés soixante trois décimètres carrés chacun, et auxquels l'accès se fait par la rue privée du lotissement bordant l'ensemble immobilier du côté nord,

Et un garage dénommé au présent règlement de co-propriété "Garage spécial" d'une superficie de dix sept mètres carrés quatre vingt dix décimètres carrés et auquel l'accès se fait par l'intérieur de l'ensemble immobilier, sur l'aire aménagée.

Etant précisé :

Qu'aux étages 1 à 6 inclus, les appartements respectivement superposés aux divers étages sont identiques,

Que les deux appartements du septième étage (respectivement Type P2 et P3) sont également superposés et identiques à leurs correspondants des étages 1 à 6



inclus, la toiture de l'appartement Type F4 du sixième étage formant terrasse,

Que l'appartement Type F5 du huitième étage est également superposé et identique à ceux du même type situés aux étages 1 à 7 inclus sa toiture formant également terrasse.

Enfin que les divers lots composant l'ensemble immobilier dont s'agit sont plus exactement fixés sur six plans dressés par architectes à Montpellier représentant respectivement, savoir :

Le premier, dénommé "Plan I", le rez de chaussée du Bâtiment "A" de l'ensemble immobilier,

Le deuxième, dénommé "Plan II", l'entier rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier et notamment le Bâtiment "B",

Le troisième, dénommé "Plan III", les appartements des étages courants 1 à 6 inclus du Bâtiment "A", et l'étage 9 de ce même Bâtiment "A" composé uniquement de la partie haute ou niveau haut de l'appartement F2 Duplex,

Le quatrième, les deux appartements composant le septième étage du Bâtiment "A",

Et le cinquième, le huitième étage du Bâtiment "A" comprenant notamment un appartement Type F3 et la partie basse ou niveau bas de l'appartement F2 Duplex.

CHAPITRE TROIS

DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER EN LOTS

Article 4.- Observations préliminaires à la

division -

L'ensemble immobilier dont s'agit sera divisé en quarante neuf lots, dont vingt cinq lots composant le Bâtiment "A" et vingt quatre lots composant le Bâtiment "B", ci-après plus amplement désignés.

Ce même ensemble immobilier sera également divisé, savoir :

1.- En parties communes à l'ensemble des copropriétaires de la totalité de l'immeuble, dites "parties communes générales".

2.- En parties communes à certains copropriétaires, afférentes au bâtiment ou bloc dont dépend la fraction divisée ci-après indiquée, dites "parties communes spéciales".



3.- Et en parties qui appartiendront privativement, divisément et exclusivement à chacun des copropriétaires et qui seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire le local ou l'appartement qu'il se sera vu attribué ou qu'il aura acquis, tel qu'il sera indiqué ci-après.

Le propriétaire de chacun des lots ci-après formés et désignés aura donc :

1° - La propriété indivise des parties communes de l'ensemble immobilier et du Bâtiment du bloc en dépendant et dans lequel est situé son lot, et ce dans les proportions ci-après fixées,

2° - Et la propriété exclusive et particulière des locaux compris dans son lot.

Ces droits de propriété sont inséparables, de sorte que toute attribution, mutation ou aliénation quelconque devra comprendre l'ensemble des droits sur les parties privées et communes, sans restriction.

Pour faciliter la clarté des opérations répartition des parties tant communes générales que spéciales entre les divers lots il est tout d'abord indiqué et précisé ici :

1) Que par suite de la composition de l'ensemble immobilier faisant l'objet du présent règlement de co-propiété, il sera procédé à deux répartitions des parties communes, savoir :

La première, qui aura lieu en dix millièmes, répartira entre les propriétaires de tous les lots de l'ensemble immobilier les parties communes générales en déterminant la fraction indivise desdites parties afférente à chaque lot.

Et la seconde répartira entre les divers propriétaires de chaque bâtiment ou bloc, en millièmes, les choses communes spéciales de ce bâtiment ou bloc en déterminant la fraction indivise desdites parties afférente à chaque lot d'un même bloc.

2) Et que les frais d'entretien, exploitation, réparation et autres ci-après plus amplement énumérés, afférents à l'ascenseur desservant le Bâtiment "A" seront répartis entre divers propriétaires dudit Bâtiment en fonction des millièmes particuliers également ci-après déterminés à cet effet.

formale  
arrêté  
r général  
pôts

M

CLAUSE SPECIALE D'AFFECTATION ET DE DESTINATION  
RELATIVE A DIVERS LOTS DU REZ-DE-CHAUSSEE DE  
L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Il est formellement stipulé ici :

1) Que les lots numéros 1 et 3 dépendant du Bâtiment "A" et numéro 26 dépendant du Bâtiment "B" de l'ensemble immobilier dont s'agit, sis au rez-de-chaussée desdits bâtiments et ci-après plus amplement désignés sont affectés à usage commercial, mais que leur propriétaire ne pourra y exploiter aucun commerce tels que café, restaurant, atelier et autre commerce bruyant, incommode, malodorant, insalubre ou dangereux ; seuls seront autorisés les commerces ne portant nullement atteinte à la tranquillité, la sécurité ou à la bonne tenue et à l'occupation bourgeoise de l'ensemble immobilier. Ces trois lots ne pourront en aucun cas et sous aucun prétexte servir, même momentanément, de logement,

2) Et que les lots numéros 27 à 49 inclus sis au rez-de-chaussée du Bâtiment "B" de ce même ensemble immobilier, également ci-après plus amplement désignés, sont exclusivement affectés à usage de garages individuels et que leur propriétaire ne pourra y exploiter un commerce de quelque nature que ce soit, ni les utiliser, même momentanément, comme logement.

Ceci exposé, il est passé à la formation et désignation des quarante neuf lots devant composer comme sus est dit l'ensemble immobilier dont s'agit et qui seront désormais respectivement désignés, dans tout acte, pièce ou document quelconque les concernant, par le numéro qui va leur être ci-après affecté.

FORMATION ET DESIGNATION DES LOTS

LOT 1 :

Ce lot est situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un local à usage de magasin avec toilettes, le tout d'une superficie de soixante deux mètres carrés trente huit décimètres carrés, plus exactement figuré sur le plan I, ci-annexé, par le chiffre 1.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 2 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Apparte-

82

012116  
250

12



12

ment Type P3" plus exactement figuré sur le Plan I, ci-annexé, par le chiffre 2.

LOT 3 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un local à usage de magasin avec toilettes, le tout d'une superficie de vingt neuf mètres carrés quarante huit décimètres carrés plus exactement figuré sur le plan I, ci-annexé, par le chiffre 3.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessous stipulée.

LOT 4 :

Ce lot est situé au premier étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P2" plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé, par le chiffre 4.

LOT 5 :

Ce lot est également situé au premier étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P3" plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé, par le chiffre 5.

LOT 6 :

Ce lot est également situé au premier étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P4", plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé, par le chiffre 6.

LOT 7 :

Ce lot est situé au deuxième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P2", plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé par le chiffre 7.

LOT 8 :

Ce lot est également situé au deuxième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P3", plus exactement figuré sur le Plan III, ci-annexé, par le chiffre 8.

LOT 9 :

Ce lot est également situé au deuxième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P4" plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé, par le chiffre 9.

13



formule  
arrêté  
général  
N°

13

LOT 10 :

Ce lot est situé au troisième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P2", plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé, par le chiffre 10.

LOT 11 :

Ce lot est également situé au troisième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P5", plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé, par le chiffre 11.

LOT 12 :

Ce lot est également situé au troisième étage du bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P6", plus exactement figuré sur le Plan III, ci-annexé, par le chiffre 12.

LOT 13 :

Ce lot est situé au quatrième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P2", plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé, par le chiffre 13.

LOT 14 :

Ce lot est également situé au quatrième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P7", plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé, par le chiffre 14.

LOT 15 :

Ce lot est également situé au quatrième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P4", plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé, par le chiffre 15.

LOT 16 :

Ce lot est situé au cinquième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P2", plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé par le chiffre 16.

LOT 17 :

Ce lot est également situé au cinquième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P3", plus exactement figuré sur le Plan III, ci-annexé, par le chiffre 17.

LOT 18 :

Ce lot est également situé au cinquième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Apparte-

012110  
0601

14

14

ment Type P4", plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé, par le chiffre 18.

LOT 19 :

Ce lot est situé au sixième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P2" plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé, par le chiffre 19.

LOT 20 :

Ce lot est également situé au sixième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P3", plus exactement figuré sur le Plan III, ci-annexé, par le chiffre 20.

LOT 21 :

Ce lot est également situé au sixième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P4" plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé, par le chiffre 21.

LOT 22 :

Ce lot est situé au septième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P3" plus exactement figuré sur le plan IV, ci-annexé par le chiffre 22.

LOT 23 :

Ce lot est également situé au septième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P2", plus exactement figuré sur le Plan IV, ci-annexé, par le chiffre 23.

LOT 24 :

Ce lot est situé au huitième étage du Bâtiment "A" et comprend un appartement dit "Appartement Type P3", plus exactement figuré sur le plan V, ci-annexé, par le chiffre 24.

LOT 25 :

Ce lot est situé en partie au huitième étage et en partie au neuvième étage du bâtiment "A" et comprend savoir :

AU huitième étage : un hall, une cuisine et une salle de séjour, avec placards, escalier intérieur permettant l'accès à la partie d'appartement sise au neuvième étage, le tout d'une superficie de trente sept mètres carrés cinquante sept décimètres carrés avec loggia donnant côté mer, d'une superficie de cinq mètres carrés quatre vingt huit décimètres carrés, le tout plus exacte-

15



15

ment figuré sur le plan V, ci-annexé, par le chiffre 25.

Et au neuvième étage : une chambre, une salle d'eau, un studio avec placards et coursive, le tout d'une superficie de trente huit mètres carrés quarante deux décimètres carrés avec loggia donnant côté mer, d'une superficie de cinq mètres carrés quatre vingt huit décimètres carrés, le tout plus exactement figuré sur le plan III, ci-annexé, par le chiffre 25.

Le propriétaire de ce lot aura la jouissance exclusive et personnelle de la terrasse avec recesser, d'une superficie de soixante sept mètres carrés deux décimètres carrés, sise au neuvième étage de l'immeuble, à charge par lui d'en assurer l'entretien dans les conditions ci-après plus amplement déterminées.

Etant observé que la partie habitation du huitième étage et celle formant le neuvième étage, composant ensemble le présent lot, ne sont pas susceptibles de faire respectivement l'objet d'une propriété divise, l'accès à la partie d'habitation du neuvième étage étant uniquement possible par l'escalier intérieur prenant naissance dans la partie du huitième étage dépendant de ce lot.

LOT 26 :

Ce lot est situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "B" et comprend uniquement un local à usage de magasin, avec water-closet, le tout d'une superficie de trente quatre mètres carrés soixante trois décimètres carrés plus exactement figuré sur le Plan II, ci-annexé par le chiffre 26.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 27 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "B" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard" plus exactement figuré sur le Plan II, ci-annexé, par le chiffre 27.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 28 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "B" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard" plus exactement figuré sur le Plan II ci-annexé par le chiffre 28.



Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 29 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "B" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard", plus exactement figuré sur le Plan II ci-annexé, par le chiffre 29.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 30 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard" plus exactement figuré sur le Plan II, ci-annexé par le chiffre 30.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 31 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard" plus exactement figuré sur le Plan II, ci-annexé par le chiffre 31.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 32 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard" plus exactement figuré sur le Plan II, ci-annexé par le chiffre 32.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 33 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage spécial" plus exactement figuré sur le Plan II, ci-annexé par le chiffre 33.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 34 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage nord" plus exactement figuré sur le Plan II, ci-annexé par le chiffre 34.

17

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 35 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage nord", plus exactement figuré sur le plan II, ci-annexé, par le chiffre 35.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 36 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage nord", plus exactement figuré sur le plan II, ci-annexé, par le chiffre 36.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 37 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard" plus exactement figuré sur le plan II, ci-annexé, par le chiffre 37.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 38 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard" plus exactement figuré sur le Plan II, ci-annexé, par le chiffre 38.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 39 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard" plus exactement figuré sur le plan II, ci-annexé, par le chiffre 39.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 40 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard" plus exactement figuré sur le Plan II, ci-annexé, par le chiffre 40.

18



Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 41 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard", plus exactement figuré sur le Plan II, ci-annexé, par le chiffre 41.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 42 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard", plus exactement figuré sur le plan II, ci-annexé, par le chiffre 42.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 43 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard" plus exactement figuré sur le plan II, ci-annexé, par le chiffre 43.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 44 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard" plus exactement figuré sur le Plan II, ci-annexé, par le chiffre 44.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 45 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard", plus exactement figuré sur le Plan II, ci-annexé, par le chiffre 45.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 46 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard" plus exactement figuré sur le plan II, ci-annexé, par le chiffre 46.

19

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 47 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard" plus exactement figuré sur le Plan II, ci-annexé, par le chiffre 47.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 48 :

Ce lot est également situé au rez de chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard", plus exactement figuré sur le Plan II, ci-annexé par le chiffre 48.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

LOT 49 :

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un garage dit "Garage Standard" plus exactement figuré sur le plan II, ci-annexé, par le chiffre 49.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'origine de propriété du terrain sur lequel est réalisée l'édification de l'ensemble immobilier dont s'agit, résulte, du chef de la Société, de l'exposé qui précède.

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure de ce même terrain, elle est établie pour une période trentenaire aux statuts de la Société, auxquels tout acquéreur de lot sera tenu de se référer pour la connaître et dont l'expédition régulière sera tenue à sa disposition par le Syndic de l'ensemble immobilier.

CHAPITRE QUATRE

DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVÉES ET PARTIES COMMUNES

SECTION I

Article 4.- Définition et composition des parties privées-

a) Définition - Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque propriétaire, c'est à dire les locaux compris

20



dans son lot avec tous leurs accessoires.

b) Composition - Elles comprennent notamment pour chacun des locaux privés compris dans un bloc, mais seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent, sans que cette énonciation, purement énonciative, soit limitative :

- 1- La porte d'entrée des appartements et locaux ;
- 2- Les enduits des murs ;
- 3- Les divisions intérieures (cloisons, menuiserie), sauf ce qui sera dit en fin de la présente énumération ;
- 4- Les carrelages, revêtements des sols, y compris aires, formes ;
- 5- Les enduits des plafonds, y compris les lattis s'il en existe ;
- 6- Les fenêtres sur rue avec leurs appuis, volets et persiennes et leur garde-corps et les balustrades en fer des balcons ainsi que tous accessoires de ces choses ;
- 7 - Les portes palières et les portes de communication ;
- 8- Les canalisations à l'intérieur des appartements et locaux à partir des chutes ou colonnes de distribution communes ;
- 9- Les installations sanitaires dans les appartements des locaux, y compris les water-closets, toilettes, salles d'eau et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune ;
- 10- L'encairement et le dessus des cheminées, les coffres et faux coffres ;
- 11- Les placards et penderies ;
- 12- Les installations de cuisines, évier, notamment ;
- 13- Et, d'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements ou locaux, et affecté à leur usage exclusif.

Particularité - Les séparations entre appartements ou locaux seront mitoyens entre les co-propriétaires intéressés si ces séparations ne sont pas constituées par un gros mur faisant partie de l'ossature générale ;  
Celles qui sépareront les appartements ou locaux des parties communes (escaliers, corridors, etc.)

formule  
arrêté  
général  
n° 1234

et les murs de refend seront propriété commune entre les co-proprétaires de chaque bloc.

SECTION II

Définition et composition des parties communes

Article 5.- Parties communes générales -

a) Définition - Les parties communes générales à l'ensemble immobilier sont celles qui ne sont pas affectées à usage exclusif d'un propriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux co-proprétaires de l'un des Bâtimens A ou B.

b) Composition - Elles comprennent notamment:

1- La totalité du sol, y compris celui sur lequel l'ensemble immobilier dont s'agit est en cours de construction, c'est-à-dire en sa superficie totale de mille six cents mètres carrés, ainsi que toutes clôtures en tant qu'elles dépendent de l'ensemble immobilier;

2- Les tuyaux de tout à l'égout, les drains et branchements d'égouts, les conduites, prises d'eau, canalisations principales d'eau, d'électricité, avec tous leurs accessoires (robinets, ventouses, bouches de puisages, bouches à clés, poteaux, compteurs, coffrets, lampadaires, transformateurs, regards sur conduits, bouches d'égouts, etc....), en tant que le tout dessert l'ensemble immobilier et à l'exception des branchements, guînes et canalisations secondaires particulières desservant un bloc déterminé dudit ensemble immobilier;

3- Et en général tous les locaux et services communs à l'ensemble immobilier ou déclarés comme tels par la loi.

Article 6.- Parties communes de chaque Bâti-

ment -

a) Définition - Les parties communes à chaque Bâtiment comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans un même corps de bâtiment ou bloc.

b) Composition - Elles comprennent notamment pour chaque bloc, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, sans que cette énonciation, purement énonciative, soit limitative.

Les gros murs de façades de pignons de mitoyennetés, les murs de refends, le gros œuvre des planchers des étages et la couverture, soit la couverture formant



terrasses, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature de l'immeuble dans son ensemble.

Des ornements des façades y compris le socle et l'ossature des loggias (mais non compris les garde-corps d'appui des fenêtres, les persiennes, volets, jalousies, abat-jour qui seront propriété privée).

Les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de fumée, les tuyaux de ventilation des water-closets et des salles d'eau.

L'ascenseur avec tous ses organes, les escaliers, vide-ordures, et leurs emplacements,

Les paliers d'étage et cages d'escaliers, les portes fenêtres, chassais vitrés, etc... se trouvant dans toutes les parties communes et plus généralement toutes installations qui sont affectées spécialement aux usagers du bloc considéré, ainsi que tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul.

Les tuyaux et regards du tout à l'égout s'il y a lieu, ainsi que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux de pluie, les gaines vide-ordures, velles des chutes et d'écoulement des eaux ménagères, l'évacuation des water-closets, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, et l'électricité (sauf toutefois les parties de ces tuyaux et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privés ou affectés à l'usage des propriétaires de ces locaux), et tous accessoires.

Les gaines en maçonnerie particulières aux canalisations de chaque bloc, les branchements secondaires desservant le bloc considéré et le reliant, le cas échéant, aux installations générales de téléphone ainsi qu'aux canalisations principales d'eau et d'électricité, d'assainissement, de tout à l'égout et autres.

Les compteurs centraux d'eau, d'électricité et, généralement, tous appareils au service commun du bloc, l'antenne collective de télévision avec sa gaine et tous accessoires, ainsi que tous objets et ustensiles quelconques se trouvant pour les besoins du bloc dans les parties communes : installations d'éclairage, glaces extincteurs, etc...

Particularité - Toutefois les paillassons des portes d'entrée et portes palières, bien que se trouvant installés sur une partie commune, sont et restent propriété privée.

Enfin, et d'une façon générale, font partie des choses communes à chaque bloc, tous les objets fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur destination, nature ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif et particulier d'un propriétaire déterminé ou à l'usage commun de tous les co-propriétaires de l'ensemble immobilier.

Article 7 - Indivision forcée -

Les parties communes ci-dessus définies sont placées sous le régime de l'indivision forcée.

CHAPITRE CINQ

REPARTITION DES MILLIEMES

Article 8. - Sous le présent article il va être procédé à la répartition entre les divers lots composant l'ensemble immobilier, tant à la répartition des parties communes dudit ensemble immobilier qu'à la répartition de celles communes seulement aux divers lots composant chacun des Bâtiments A et B.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus sous le chapitre trois, dixième alinéa, la répartition des parties communes à l'ensemble immobilier se fera en dix millièmes et la répartition des parties communes de chacun des Bâtiments A et B se fera en millièmes.

SECTION I

Répartition des parties communes à l'ensemble immobilier -

Les parties de l'ensemble immobilier qui sont communes entre tous les propriétaires de lots, appartiendront à ceux-ci dans les proportions suivantes, savoir :

Au propriétaire du lot 1, à concurrence de cent trente huit dix millièmes, ci	138/10.000°
Au propriétaire du lot 2, à concurrence de trois cent soixante dix millièmes, ci	360/10.000°
Au propriétaire du lot 3, à concurrence de soixante huit dix millièmes, ci	68/10.000°
Au propriétaire du lot 4; à concurrence de cinq cent vingt dix millièmes ci	520/10.000°
à reporter :	1.086/10.000°

formule  
arrêté  
général  
pôts

2  
102110  
5000



U

report : 1.086/10.000°

Au propriétaire du lot 5 à concurrence de trois cent soixante dix millièmes, ci	360/10.000°
Au propriétaire du lot 6, à concurrence de deux cent soixante treize dix millièmes, ci	273/10.000°
Au propriétaire du lot 7, à concurrence de cinq cent vingt dix millièmes, ci	520/10.000°
Au propriétaire du lot 8, à concurrence de trois cent soixante dix millièmes, ci	360/10.000°
Au propriétaire du lot 9, à concurrence de deux cent soixante treize dix millièmes, ci	273/10.000°
Au propriétaire du lot 10, à concurrence de cinq cent vingt dix millièmes, ci	520/10.000°
Au propriétaire du lot 11, à concurrence de trois cent soixante dix millièmes, ci	360/10.000°
Au propriétaire du lot 12, à concurrence de deux cent soixante treize dix millièmes, ci	273/10.000°
Au propriétaire du lot 13, à concurrence de cinq cent vingt dix millièmes, ci	520/10.000°
Au propriétaire du lot 14, à concurrence de trois cent soixante dix millièmes, ci	360/10.000°
Au propriétaire du lot 15, à concurrence de deux cent soixante treize dix millièmes, ci	273/10.000°
Au propriétaire du lot 16, à concurrence de cinq cent vingt dix millièmes, ci	520/10.000°
Au propriétaire du lot 17, à concurrence de trois cent soixante dix millièmes, ci	360/10.000°
Au propriétaire du lot 18, à concurrence de deux cent soixante treize dix millièmes, ci	273/10.000°
à reporter :	<u>6.331/10.000°</u>

25

report :	6.331/10.000°
Au propriétaire du lot 19, à concurrence de cinq cent vingt dix millièmes, ci	520/10.000°
Au propriétaire du lot 20, à concurrence de trois cent soixante dix millièmes, ci	360/10.000°
Au propriétaire du lot 21, à concurrence de deux cent soixante treize dix millièmes, ci	273/10.000°
Au propriétaire du lot 22, à concurrence de trois cent soixante dix millièmes, ci	360/10.000°
Au propriétaire du lot 23, à concurrence de deux cent soixante treize dix millièmes, ci	273/10.000°
Au propriétaire du lot 24, à concurrence de trois cent soixante dix millièmes, ci	360/10.000°
Au propriétaire du lot 25, à concurrence de quatre cent dix dix millièmes, ci	410/10.000°
Au propriétaire du lot 26, à concurrence de soixante dix neuf dix millièmes, ci	79/10.000°
Au propriétaire du lot 27, à concurrence de quarante cinq dix millièmes, ci	45/10.000°
Au propriétaire du lot 28, à concurrence de quarante cinq dix millièmes ci	45/10.000°
Au propriétaire du lot 29, à concurrence de quarante cinq dix millièmes, ci	45/10.000°
Au propriétaire du lot 30, à concurrence de quarantecinq dix millièmes, ci	45/10.000°
Au propriétaire du lot 31, à concurrence de quarante cinq dix millièmes, ci	45/10.000°
Au propriétaire du lot 32, à concurrence de quarante cinq dix millièmes, ci	45/10.000°
à reporter :	<u>9.236/10.000°</u>





27

report :	9.865/10.000°
Au propriétaire du lot 47, à concurrence de quarante cinq dix millièmes, ci	45/10.000°
Au propriétaire du lot 48, à concurrence de quarante cinq dix millièmes, ci	45/10.000°
Et au propriétaire du lot 49 à concurrence de quarante cinq dix millièmes, ci	45/10.000°
Total égal à l'unité : DIX MILLE DIX MILLIÈMES, ci	10.000/10.000°

SECTION II

Répartition des parties communes à chacun des Bâtiments "A" et "B"

Les parties de chacun des Bâtiments "A" et "B" qui sont communes entre les divers propriétaires des lots de chacun de ces deux bâtiments, appartiendront auxdits propriétaires dans les proportions suivantes, savoir :

BÂTIMENT A

Au propriétaire du lot 1, à concurrence de trente six millièmes, ci	36/1.000°
Au propriétaire du lot 2 à concurrence de trente cinq millièmes, ci	35/1.000°
Au propriétaire du lot 3, à concurrence de seize millièmes, ci	16/1.000°
Au propriétaire du lot 4, à concurrence de cinquante deux millièmes, ci	52/1.000°
Au propriétaire du lot 5, à concurrence de trente six millièmes, ci	36/1.000°
Au propriétaire du lot 6, à concurrence de vingt quatre millièmes, ci	24/1.000°
Au propriétaire du lot 7, à concurrence de cinquante quatre millièmes, ci	54/1.000°
Au propriétaire du lot 8, à concurrence de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
Au propriétaire du lot 9, à concurrence de vingt six millièmes, ci	26/1.000°
Au propriétaire du lot 10, à concurrence de cinquante cinq millièmes, ci	55/1.000°
à reporter :	372/1.000°

Formule  
arrêté  
général  
n° 614

32

012110

28



	report :	372/1.000°
Au propriétaire du lot 11, à	concurrence de trente neuf millièmes, ci	39/1.000°
Au propriétaire du lot 12, à	concurrence de vingt sept millièmes, ci	27/1.000°
Au propriétaire du lot 13, à	concurrence de cinquante sept millièmes, ci	57/1.000°
Au propriétaire du lot 14, à	concurrence de quarante millièmes, ci	40/1.000°
Au propriétaire du lot 15, à	concurrence de vingt huit millièmes, ci	28/1.000°
Au propriétaire du lot 16, à	concurrence de cinquante huit millièmes, ci	58/1.000°
Au propriétaire du lot 17, à	concurrence de quarante et un millièmes, ci	41/1.000°
Au propriétaire du lot 18, à	concurrence de vingt neuf millièmes, ci	29/1.000°
Au propriétaire du lot 19, à	concurrence de cinquante neuf millièmes, ci	59/1.000°
Au propriétaire du lot 20, à	concurrence de quarante deux millièmes, ci	42/1.000°
Au propriétaire du lot 21, à	concurrence de trente millièmes, ci	30/1.000°
Au propriétaire du lot 22, à	concurrence de quarante trois millièmes, ci	43/1.000°
Au propriétaire du lot 23, à	concurrence de trente un millièmes, ci	31/1.000°
Au propriétaire du lot 24, à	concurrence de quarante quatre millièmes, ci	44/1.000°
Et au propriétaire du lot 25,	à concurrence de soixante millièmes, ci	60/1.000°
Total égal à l'unité : MILLE	MILLIÈMES, ci	<u>1.000/1.000°</u>

BATIMENT B

Au propriétaire du lot 26, à	concurrence de cent dix sept millièmes, ci	117/1.000°
Au propriétaire du lot 27, à	concurrence de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
à reporter :		<u>155/1.000°</u>

	report :	155/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 28, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 29, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 30, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 31, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 32, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 33, à de cinquante millièmes, ci	50/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 34, à de trente sept millièmes, ci	37/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 35, à de trente sept millièmes, ci	37/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 36, à de trente sept millièmes, ci	37/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 37, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 38, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 39, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 40, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 41, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 42, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 43, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 44, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 45, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 46, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 47, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
	à reporter :	<u>38/1.000°</u>
		924/1.000°



	report :	924/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 48, à de trente huit millièmes, ci	38/1.000°
	Et au propriétaire du lot 49, à concurrence de trente huit millièmes, ci	<u>33/1.000°</u>
MILLIÈRES, ci	Total égal à l'unité : MILLE	<u>1.000/1.000°</u>

Classees spéciales

Il est expressément stipulé ici :

1) que les charges spéciales, notamment les dépenses relatives à l'exploitation, l'entretien, la réparation de l'ascenseur, ainsi que son assurance contre les risques d'accidents, doivent être réparties entre les seuls co-propriétaires des lots sept à vingt cinq inclus du Bâtiment "A" ; ces dépenses incomberont aux propriétaires desdits lots dans les proportions suivantes :

quarante et un millièmes, ci	41/1.000°
Au propriétaire du lot 7, à concurrence de	
trente et un millièmes, ci	31/1.000°
Au propriétaire du lot 8, à concurrence de	
vingt trois millièmes, ci	23/1.000°
Au propriétaire du lot 9, à concurrence de	
quarante neuf millièmes, ci	49/1.000°
Au propriétaire du lot 10, à concurrence de	
trente sept millièmes, ci	37/1.000°
Au propriétaire du lot 11, à concurrence de	
vingt huit millièmes, ci	28/1.000°
Au propriétaire du lot 12, à concurrence de	
cinquante neuf millièmes, ci	59/1.000°
Au propriétaire du lot 13, à concurrence de	
quarante cinq millièmes, ci	45/1.000°
Au propriétaire du lot 14, à concurrence de	
trente trois millièmes, ci	33/1.000°
Au propriétaire du lot 15, à concurrence de	
soixante douze millièmes, ci	72/1.000°
Au propriétaire du lot 16, à concurrence de	
cinquante quatre millièmes, ci	54/1.000°
Au propriétaire du lot 17, à concurrence de	
quarante millièmes, ci	<u>40/1.000°</u>
à reporter :	<u>512/1.000°</u>

formule  
arrêté  
général  
D.M.S.

31

	report :	512/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 19, à concurrence de quatre vingt quatre millièmes, ci	84/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 20, à concurrence de soixante trois millièmes, ci	63/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 21, à concurrence de quarante six millièmes, ci	46/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 22, à concurrence de soixante quatorze millièmes ci	74/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 23, à concurrence de cinquante trois millièmes, ci	53/1.000°
concurrency	Au propriétaire du lot 24, à concurrence de quatre vingt quatre millièmes, ci	84/1.000°
concurrency	Et au propriétaire du lot 25, à concurrence de quatre vingt quatre millièmes, ci	84/1.000°
	Total égal à l'unité : MILLE	<u>1.000/1.000°</u>
	MILLIEMES, ci	

2) Que l'entretien courant de la terrasse du neuvième étage du Bâtiment A (soit celle sise au-dessus du lot numéro 24 et formant toiture), incombera exclusivement au propriétaire du lot 25 qui en a la jouissance exclusive, l'accès y étant uniquement possible par ce dernier lot ;

3) Que les dépenses nécessitées par le remplacement de l'ascenseur ou les travaux d'étanchéité de la terrasse du Bâtiment A, neuvième étage, et d'une manière générale par les grosses réparations, devront être supportées par tous les co-propriétaires dudit Bâtiment A dans la proportion de leur part dans les choses communes de ce même Bâtiment.

4) Enfin que le Syndic de l'ensemble immobilier décidera seul de l'opportunité d'autoriser ou d'interdire l'accès aux co-propriétaires à la terrasse du septième étage du Bâtiment A (soit celle sise au-dessus du lot numéro 19, et formant toiture).

SECTION III  
MODIFICATION DANS LA CLASSIFICATION  
la classification de toutes les parties de

32

32



l'ensemble immobilier ou des divers lots en choses communes et en choses privées, telles qu'elles sont définies au chapitre quatre précédent ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée des propriétaires.

Un tableau de répartition des groupes de parts d'intérêts donnant vocation à chacun des locaux qui composeront l'ensemble immobilier dont la construction est entreprise, a été établi aux termes des statuts sus-analysés de la société.

CHAPITRE SIX  
DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES  
COUVERTS

I. - Usage des parties privées -

Article 9 - Chacun des propriétaires, aura en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement et leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de chose lui appartenant à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sauf l'effet des réserves qui vont être ci-après formulées.

Modifications, subdivisions, réunions. - Chacun des propriétaires pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure des locaux lui appartenant, mais il restera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Ces modifications ne devront jamais entraîner une augmentation des charges des voisins, sauf accord de ceux-ci, et dans la limite des lois et règlements.

La subdivision d'un appartement en plusieurs logements distincts ne pourra avoir lieu que si elle est autorisée par l'assemblée générale de la majorité fixée ainsi qu'il va être dit ci-après. Quant à la réunion de deux appartements contigus ou superposés appartenant au même propriétaire, en un seul, elle est autorisée.

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre, devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé.

**Occupation.** - Les appartements ou locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et mœurs, aucune profession, même libérale, ne pouvant y être exercée à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, même momentanément. Seuls les lots un, trois et vingt six seront à usage commercial, et ce dans les conditions ci-dessus plus amplement définies.

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité ne soit à aucun moment troublé par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, des gens à leur service, ou en ce qui concerne les lots 1, 3 et 26 de leurs clients.

En conséquence ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine et outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'ensemble immobilier ou de gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement et ils devront se conformer pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Ils ne pourront avoir aucun animal criard malfaisant, malodorant ou malpropre.

L'usage des appareils de télégraphie sans fils, postes de télévisions ou phonographes 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 perceptible ou gênant pour les voisins.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les propriétés privées à l'exception des moteurs silencieux pour appareils ménagers, à condition d'être munis d'un dispositif anti-parasite.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être exploitées en garnis est interdite, mais les locations en meublé par appartements entiers sont autorisées sous réserve d'être consenties à des personnes honorables et dans la limite des lois et règlements.

Il ne peut être exercé de commerce dans les appartements et en ce qui concerne les locaux du rez-de-chaussée la clause spéciale d'affectation et de destination insérée ci-dessus sous le chapitre trois devra être strictement observée.



tement observée pour l'installation d'un commerce dans ces locaux (lots 1, 3 et 26).

Utilisation des fenêtres, balcons et terrasses -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, portes ou loggias ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres ou loggias sans être fixé pour éviter la chute ; les vases à fleurs devront être fixés et reposés sur des dessous étagés de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Gelées.- Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Harmonie de l'immeuble.- Les parties d'entrée des appartements, les fenêtres, persiennes, garde-corps balustradés, rampes et barres d'appui des loggias et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme il sera dit plus loin.

La pose de stores est autorisée ainsi que la pose de persiennes.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrées, quel que fournis par chaque propriétaire, devront être de modèle unique indiqué par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des propriétaires.

Entretien.- Outre les décisions concernant l'entretien de l'ensemble immobilier qui pourront être prises par l'Assemblée Générale des co-propriétaires, il est formellement stipulé ici que, en raison de la proximité immédiate de la mer et des corrosions rapides dues à l'air marin, l'ensemble des parties extérieures, tant communes que privatives (telles que loggias, etc...) sera entièrement repeint au moins tous les trois ans aux frais de la co-propriété.

Antennes.- L'installations d'antennes de radio ou de télévision à l'extérieur sur les fenêtres, loggias ou terrasses est formellement interdite, les co-propriétaires étant expressément tenus de se raccorder à leurs frais sur les antennes collectives installées dans l'ensemble immobilier à leur intention.

35

Plaques indicatrices - enseignes.- Chacun pourra placer sur la porte de son appartement ou local une plaque indicatrice de son nom. Il ne pourra être placé sur la façade aucune enseigne ou écriteau quelconque tôle, réclame ou lanterne sans autorisation du syndic.

Réparations - Accès des ouvriers.- Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs ou ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire des réparations.

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.-

Afin d'éviter les chutes d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et les chasses de water devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

Responsabilité.- Tout propriétaire restera responsable à l'égard de ses co-propriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, et par le fait d'une personne, d'un bien ou d'un animal dont il est légalement responsable.

Plancher-Surcharge.- Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet d'un poids excéderait la limite de charge des planchers fixées par l'architecte, de façon à ne pas compromettre de solidité ou celle des murs s'il y a lieu de les protéger le plafond.

Insonorités.- Le revêtement du sol ne pourra être modifié qu'avec l'assentiment de l'architecte de l'immeuble et à condition que soit préservé le degré d'insonorité obtenu lors de la prise de jouissance.

Vente publique de meubles.-Aucune vente publique de meubles et autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou autorisations de justice.

Vols.- Chaque propriétaire ou occupant d'un local quelconque renonce à exercer aucun recours contre les autres propriétaires pour le cas de vols commis en ses locaux privés.

Semblable renonciation devra être exigée en cas de location par le bailleur de son locataire.

Règlements et usages.- L'exécution de tous règlements d'hygiène, de ville et de police sont obligatoires pour tous. Il en est de même de façon générale de

36



tous usages des maisons bien tenues, établis dans l'intérêt commun des usagers.

Bien entendu les restrictions ci-dessus ne concernent pas les lots 1, 3 et 26 du rez-de-chaussée qui pourront être éventuellement utilisés comme locaux commerciaux ou affectés à usage de bureaux ou d'agences d'information ou autres similaires, le tout en respectant la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

II.- Usage des parties communes -

Article 10.- Chacun des propriétaires pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément pourra user librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Aucun des propriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier ne pourra encombrer l'entrée de l'immeuble, les vestibules, paliers, couloirs, cages d'escaliers, rampes et autres parties communes ni y laisser séjourner quoique ce soit.

Le stationnement des véhicules automobiles, cycles, bateaux, remorques, caravanes, etc. est formellement interdit sur les parties communes et plus particulièrement sur aire d'évolution et pistes d'accès aux garages.

Il ne pourra être mis sur le palier aucun crochet ni porte-manteaux.

En cas d'arrêt dans le fonctionnement de la minuterie ou de quelque service commun que ce soit, et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires ne pourront élever aucune réclamation.

Il ne devra être introduit dans la maison aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

PARTICULARITE : Lotissement - Ainsi qu'il est dit ci-dessus sous la désignation de l'immeuble, le terrain de l'ensemble immobilier faisant l'objet du présent règlement de co-propriété forme le lot numéro 217 du lotissement de la Cité Estivale du Grand Travers et se trouve en conséquence soumis aux dispositions du cahier des charges régissant ce lotissement dont chaque acquéreur de l'un quelconque des lots de l'ensemble immobilier devra faire son affaire personnelle.

formule  
arrêté  
général

012110  
460

37

Une expédition régulière dudit cahier des charges sera tenu à la disposition des co-propriétaires par les soins du syndic de l'ensemble immobilier.

CHAPITRE SEPT

Article 11.- Charges communes -

Les charges communes aux divers co-propriétaires comprendront :

1° - Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit auxquels seront assujettis toutes les choses et parties communes de l'immeuble et même ceux afférents aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces derniers, le Service des Contributions ne les répartira pas entre les divers propriétaires.

2° - Les frais de réparations de toute nature grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs dans les parties se trouvant à l'intérieur des appartements ou locaux), à la toiture, à la plate-forme, aux têtes des cheminées, aux canalisations d'eau et d'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local et affectées à usage exclusif et particulier), aux tuyaux de tout à l'égout à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local), aux vide-ordures, à la porte d'entrée, au vestibule d'entrée, au passage, aux escaliers et leurs cages, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs à la descente, et d'une manière générale à tous locaux destinés aux services communs ;

3° - Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des water-closets, dont les causes ne pourraient être exactement déterminées ou aux vide-ordures.

4° - Les frais de ravalement des façades (mais non compris les frais de nettoyage des peintures de loggias, des extérieurs, des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades) appuis des balustrades et fenêtres de chaque appartement, ces choses étant propriétés privées).

5° - La rétribution allouée au syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble.

38



- 6° - Le cas échéant les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat créé ci-après.
- 7° - Les frais d'entretien des minuteriers et de l'éclairage du passage de l'entrée et des escaliers ;
- 8° - Les frais de tout à l'égout ;
- 9° - Les frais des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'ensemble immobilier ;
- 10° - Les frais divers des services communs de l'immeuble tels que compteurs électriques et frais d'abonnements téléphoniques ;
- 11° - Les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble, contre les accidents et autres risques et d'une manière générale les frais et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes ;
- 12° - En outre, l'ensemble immobilier participera aux frais d'entretien de toutes installations des servant le lotissement dénommé "Lotissement de la Cité Latérale du Grand-Tréviers", dont fait partie la parcelle sur laquelle est édifié l'ensemble immobilier objet du présent règlement de co-propriété et sera à cet effet représenté par son syndic dans les assemblées de l'Association syndicale des propriétaires dudit lotissement conformément à l'article 27 du chapitre V du cahier des charges de ce lotissement.

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES  
RÈGLEMENTS - PROVISIONS - GARANTIES

Chacun des co-propriétaires devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant dans les choses communes de l'immeuble, telles que ces fractions ont été déterminées ci-dessus et selon que lesdites charges communes s'appliquent à celles concernant l'ensemble immobilier, soit à l'un ou l'autre des Bâtimens seulement, soit encore à certains lots d'un Bâtimens seulement.

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera le vingt de chacun des mois de janvier, et juillet de chaque année, semestriellement, mais les co-propriétaires verseront le jour de leur entrée en jouissance une provision au syndic qui sera fixée par ce dernier. Cette provision sera renouvelée sur justification des dépenses à première demande du syndic.

Tout propriétaire qui viendrait à aggraver par son seul fait ou celui de son locataire ou des gens à son service, les charges communes, devrait supporter seul les frais et dépenses ainsi occasionnées volontairement ou involontairement.

Le paiement par chacun des co-propriétaires de sa part contributive est garantie au profit de la collectivité qui en fait l'avance, par un privilège portant sur la part divisée de celui pour lequel la vente aura été consentie, ensemble sur sa quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.

Toute mutation doit, dans les quinze jours de sa date, être notifiée au Syndic par le nouveau co-propriétaire, et, dans un délai identique, l'agent du Syndicat est tenu de faire connaître à l'intéressé le montant des sommes appelées et non encore payées par l'ancien propriétaire. A défaut de notification de la mutation dans le délai sus-indiqué, l'ancien et le nouveau propriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la vente.

CHAPITRE HUIT

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE - SYNDIC

Article 12 - Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat qui existe entre les co-propriétaires comme on le verra au chapitre neuf. Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale de ceux-ci qui fixe la durée de ses fonctions et ses émoluments. Il peut être choisi parmi ou en dehors des propriétaires.

En cas de démission, décès ou révocation du syndic il sera pourvu à son remplacement comme il est dit ci-dessus sur la convocation du plus diligent des propriétaires.

L'administration courante de l'immeuble et le maintien du bon état d'entretien de toutes les choses communes incombent au syndic. Le syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte des chèques postaux au nom du syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques.

Il signe la correspondance, passe les commandes, certifie les extraits des procès-verbaux des assemblées, donne quittance et décharge.

formule  
arrêté  
général

012110  
0607



Il peut conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes de son choix pour un ou plusieurs objets déterminés et fait généralement tout ce qui est utile et nécessaire.

Il tient la comptabilité, les écritures, le livre des assemblées générales, reçoit et verse les fonds et rend compte de sa gestion à chaque assemblée annuelle.

Le syndic représente semestriellement ses comptes à chaque propriétaire et lui réclame sa quote-part des dépenses.

Avec les provisions qu'il reçoit des propriétaires comme il est dit ci-dessus au chapitre sept, le syndic est tenu d'assurer :

Le paiement des impôts et taxes de toute nature compris dans les charges communes.

Le paiement en temps utile des primes d'assurances, contre l'incendie et autres risques à la charge commune, de l'eau, de l'électricité à l'usage commun, des réparations aux parties communes ; il assure l'entretien et le remplacement des ustensiles nécessaires à l'entretien de l'immeuble, les frais d'entretien des compteurs communs, etc...

Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs de l'immeuble.

Le syndic peut faire immédiatement les réparations urgentes sans avoir à en référer à l'assemblée des propriétaires, lorsqu'elles n'excèdent pas mille francs.

Lorsqu'une grosse réparation est à entreprendre (réfection de toitures, ravalements, grosses réparations aux canalizations, etc...) le syndic doit établir une prévision de la dépense et en référer à l'assemblée générale des propriétaires.

Le syndic assure la police de l'immeuble et veille à la tranquillité de la maison.

Dans le cas où un propriétaire ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues et peut faire inscrire le privilège dont il est parlé au chapitre sept.

Enfin le syndic représente le syndicat des co-propriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et il exerce toutes actions en justice tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des co-propriétaires.

A défaut par l'assemblée générale de procéder, à la nomination du syndic, il pourra y être pourvu sur la requête d'un des propriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, les autres propriétaires entendus ou dûment appelés. Dans ce cas, et lorsqu'ils y aura lieu, les pouvoirs du syndic seront révoqués par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance auquel les différents propriétaires avertis préalablement, peuvent faire connaître leur avis.

**CHAPITRE NEUF**  
**S YNDICAT DES PROPRIÉTAIRES**  
**ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

Article 13 - Les différents propriétaires des locaux composant l'immeuble, sont, conformément à l'article 7 de la loi du 26 juin 1938, obligatoirement et de plein droit groupés en un syndicat, représentant légal de la collectivité qui a pour but de prendre les mesures d'application collectives concernant la jouissance et l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier et de pourvoir à l'administration de toutes les parties communes, en ce qui concerne les points que le présent règlement n'auraient pas prévus;

Le syndicat a pour dénomination "Syndicat des propriétaires de l'ensemble Immobilier Le SURCOUF, sis commune de Mauguio, lotissement de la Cité Estivale du Grand-Traverse", et durera tant que l'immeuble sera divisé en fraction appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est dans l'immeuble.

Le syndicat est représenté par le syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés au chapitre huit.

Le syndicat convoquera les propriétaires en Assemblée générale chaque fois qu'il le jugera utile, au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre, et pour la première fois dans le courant du mois de



janvier qui suivra l'entrée en vigueur du présent règlement de co-propriété.

Il devra les convoquer en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par les propriétaires représentant ensemble au moins le quart des choses communes, faute par lui de déférer à la demande de convocation, cette convocation sera faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux, et l'assemblée ainsi convoquée, pourra provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

Les convocations seront adressées à domicile par lettre recommandée ou remises entre récépissés. Elles devront être mises à la poste ou remises au moins cinq jours avant la réunion et indiqueront le motif de la convocation.

Toutefois, les convocations pour des réunions ayant pour objet la modification du règlement devront être faites au moins quinze jours à l'avance ;

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire ; les pouvoirs seront annexés au procès-verbal.

En cas d'indivision d'un appartement ou autre local entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

Il sera formé un bureau composé :

- Syndic - Président, de deux assesseurs et d'un secrétaire. En cas d'absence du syndic, l'assemblée élira son Président.

Pour que les décisions soient valables, tous les propriétaires devront avoir été dûment convoqués, et les décisions devront être adoptées par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant à l'ensemble des propriétaires (présents ou non à la réunion), sous réserve de ce qui va être dit ci-après.

A la majorité des voix, calculées comme il vient d'être indiqué, le Syndicat pourra imposer toutes assurances collectives, relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les propriétaires dans leur ensemble, et





priétaire qui l'aura remplacé à la présidence de l'assemblée et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Article 14. - Il est entendu que les décisions à prendre comme il est dit ci-dessus sous l'article 13 et intéressant exclusivement un Bâtiment, ne seront prises que par les propriétaires des lots dépendant du Bâtiment intéressé.

Avant de passer au vote sur une telle décision, l'assemblée devra elle-même constater par un vote l'intérêt exclusif de tel ou tel Bâtiment.

Pour tous les travaux n'intéressant qu'un seul Bâtiment mais dont la non exécution risquerait de causer des dégâts à l'autre Bâtiment, l'assemblée générale des co-propriétaires décidera sans appel des mesures à prendre.

Il en sera de même lorsque la non exécution des travaux incombant à un seul Bâtiment, risquerait de causer des troubles ou dégâts chez les voisins, les autres co-propriétaires, ou sur la voie publique, si par ces faits le syndicat des co-propriétaires devait être inquiété.

CHAPITRE DIX

RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

Article 15. - L'ensemble immobilier devra être régulièrement assuré avec le matériel commun y installé, à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue, contre :

1) L'incendie, la foudre, les explosions du gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires ou des voisins, les dégâts des eaux (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant divisement et privativement à chaque propriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers).

2) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier. Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes générales, sauf celles relatives à des assurances particulières pouvant être contractées relativement à l'un ou l'autre des Bâtiments personnellement, et incombant de ce fait uniquement aux co-propriétaires du Bâtiment intéressé.

3) La responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir à tout préposé salarié des propriétaires.

Dans tous les cas où les assurances auront à être souscrites, renouvelées ou remplacées, le nécessaire sera fait par le syndic, qui demandera préalablement à l'assemblée de statuer sur l'importance du montant des polices et le choix des compagnies.

Chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, à une compagnie solvable, son mobilier, tous emballissements apportés par lui, spécialement pour la décoration de son appartement, les risques locatifs (pour les occupants), et le recours des voisins.

Les questions relatives aux assurances de chacun des Bâtimens seront débattues et tranchées par les seuls co-propriétaires du Bâtiment intéressé à qui incomberont les charges d'entretien de ce corps de bâtiment, conformément aux principes ci-dessus énoncés.

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le syndic, en présence d'un des co-propriétaires désigné par l'assemblée générale, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Conformément à l'article 12 de la loi du 28 juin 1938, les indemnités allouées seront, le cas échéant, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent chapitre et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit reversée directement entre les mains du syndic assisté, comme il est dit plus haut, par suite, la renonciation du créancier aux dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930 devra être également obtenue.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Sous-Comptoir des Entrepreneurs et au Crédit Foncier de France, ou à l'un de ces deux organismes, auxquels les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables et dont les statuts devront être respectés.



En cas de destruction des trois quarts au moins de l'un ou l'autre des Bâtiments, les co-propriétaires des lots situés dans le bâtiment sinistré se réuniront en assemblée générale pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire le ou les bâtiments sinistrés.

Cette décision sera prise à la majorité des voix.

Tous les co-propriétaires du ou des Bâtiments sinistrés seront tenus de s'y conformer.

Particularités - Toutefois en ce qui concerne les locaux à usage commercial du rez-de-chaussée (lots 1, 3 et 26) leur propriétaire souscritra toutes assurances personnelles supplémentaires utiles pour garantir soit le matériel, soit les marchandises ou stock garnissant le fonds. Il contractera également toutes polices d'assurances utiles quant aux vitrines, devantures, rideaux de fer, grilles ou volets pouvant servir de fermeture ou clôture auxdits locaux commerciaux, ces derniers étant bien entendu de plein droit considérés comme propriété privative et exclusive en ce qui concerne toute-fois uniquement le moyen de fermeture.

CHAPITRE CINQ

MODIFICATIONS - LITIGES

ARTICLE 16.- Modifications - Additions au règlement de co-propriété -

Les co-propriétaires réunis en assemblée générale pourront modifier les dispositions du présent règlement de co-propriété et y ajouter de nouvelles règles, mais seulement à une double majorité comprenant plus de la moitié d'entre eux et le trois-quart au moins des voix.

Article 17.- Clauses compromissoires -

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres ; l'un d'eux sera désigné par la majorité des propriétaires, et l'autre par la minorité.

En cas de désaccord les arbitres nommeront un troisième arbitre. A défaut d'entente sur le choix de ce dernier, il sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

formule  
arrêté  
général  
pôta

47

Si, pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

En cas de décès, de refus, de départ ou d'empêchement de l'un des deux arbitres nommés, le groupement qui l'aura choisi en proposera un autre et l'acceptation du groupe adverse. Si ce nouveau choix n'est pas accepté, l'arbitre sera nommé de la même manière que le troisième arbitre. Si le troisième arbitre, un fois nommé dans la forme ci-dessus réglée venait à décéder, ou refusait d'accepter sa mission ou en était empêché, il serait pourvu à son remplacement comme il est prescrit pour sa nomination. La décision arbitrale sera rendue dans le délai d'un mois à partir du jour où les arbitres auront été saisis. Néanmoins, les arbitres pourront, s'ils le jugent utile, proroger d'un mois le délai ci-dessus fixé.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre dans la procédure les délais et les formes établis par les Tribunaux. Ils régleront, comme bon leur semblera, le mode de comparution des parties devant eux, dans le cas où cette formalité serait nécessaire.

Tous les co-propriétaires seront tenus d'exécuter la sentence arbitrale comme jugement en dernier ressort et sans pouvoir interjeter appel ni se pourvoir contre elle en cassation ou par requête civile.

Le tout sauf disposition contraire des lois en vigueur.

#### CHAPITRE DOUZE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Article 18.- Le programme de construction de l'ensemble immobilier sera réalisé en une seule tranche, étant précisé ici que le permis de construire a été accordé pour l'ensemble immobilier dont s'agit, suivant arrêté de Monsieur le Maire de Mauguio (Hérault) en date du trois août mil neuf cent soixante quatre, sous le numéro 17.074, dont photo-copie demeurera jointe aux présentes.

#### CHAPITRE TREIZE OBLIGATION D'EXECUTION FRAIS

Article 19.- Obligation d'exécution - Le présent règlement de co-propriété sera opposable à tout ces-

32  
billet  
0/0/0

48



siomnaire de droit sociaux ou acquéreur de lot et à ses ayant-droit ainsi qu'à tous locataires ou occupants des locaux.

Article 20.- Frais -

Chacun des attributaires des locaux de l'ensemble immobilier objet du présent règlement de co-proprété devra rembourser à la Société Civile Immobilière "LES SURCOUF" sa quote-part, proportionnellement au nombre de dix millièmes qui lui appartiendra dans la propriété des choses communes générales dans les frais dudit règlement de co-proprété et ceux qui en seront la suite et la conséquence ainsi que dans les frais de plans.

CHAPITRE QUATORZE

PUBLICITE - MENTIONS - EXECUTION DE SCICILE

Article 21.- Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de Montpellier, de la manière et dans les formes et délais prévus au décret du 4 janvier 1955.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

A toutes fins utiles laquelle est élu, pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, à Montpellier, en l'étude de Me JONQUET, notaire soussigné.

Enfin et conformément aux dispositions de l'article 71 du décret numéro 55/1350 du 14 octobre 1955, et de l'article 3 du décret numéro 59/90 du 7 janvier 1959, il a été dressé par Me JONQUET, notaire soussigné, un tableau récapitulatif ou état descriptif de division conforme aux textes précités, certifié exact par le comparant des-qualités, et annexé annexé aux présentes après mention.

DONT ACTE

Fait et passé à Montpellier, en l'étude et aux minutes de Me JONQUET notaire soussigné,

Et, après lecture faite au comparant des-qualités, il a signé avec le notaire;

- L. JONQUET notaire, signé.

Enregistré à Montpellier, A.O. le vingt neuf mil neuf cent cinquante cinq,  
Bordereau : 489 n° 4  
Reçu : Dix francs,  
Receveur signé.

49

Suit la teneur des annexes :

Première annexe :

Société Civile Immobilière de Construction  
"LE SURCOUP" - Siège à Sète (Hérault) 20, quai d'Alger-  
Procès-verbal de la délibération de l'Assem-  
blée Générale ordinaire du 16/1/1955.

L'an mil neuf cent soixante cinq et le 16/1  
à 15 heures, les membres de la Société Civile Immobilière  
de construction "LE SURCOUP", au capital de 100.000  
francs, dont le siège est à SETE (Hérault), 20 quai d'  
Alger, constituée suivant acte aux minutes de Me JONQUET  
notaire à Montpellier, en date du vingt quatre décembre  
mil neuf cent soixante quatre, se sont réunis en Assem-  
blée Générale Ordinaire.

Assemblée qui se trouve ainsi régulièrement constituée  
pour prendre toutes décisions.

La présente Assemblée a pour objet :

- 1) La nomination du premier Gérant de la  
Société conformément aux dispositions des Articles 25 et  
32 des Statuts,
- 2) Et la nomination des membres du Conseil  
de surveillance de la Société, conformément aux dispo-  
sitions de l'article 34 des statuts.

Après délibération l'Assemblée a adopté à  
l'unanimité les résolutions suivantes :

de ses fonctions n'étant pas limitée.

accepter les fonctions à lui confiées.

DEUXIEME RESOLUTION : L'Assemblée nomme com-  
me membres du Conseil de surveillance pour la premier  
exercice Social :

\_\_\_\_\_, membres de la Société, qui déclarent respectivement  
accepter ces fonctions.

Plus rien n'étant à délibérer, la séance a  
été levée à 16 heures après signature par les membres de

50



la Société du présent procès-verbal.

R. BONFILS signé.

Pour extrait certifié conforme : signé illi-  
ciblement.

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me  
Louis JONQUET notaire soussigné, le vingt six mars  
mil neuf cent soixante cinq.

L. JONQUET notaire, signé.

Deuxième annexe :

PREFECTURE DE L'HERAULT - 4° Division - 3° Bu-  
reau -

REPUBLIQUE FRANCAISE

LE PREFET DE L'HERAULT, Officier de la Lé-  
gion d'Honneur, Croix de Guerre, Médaille de la Résistan-  
ce,

A la requête et sous la responsabilité du  
lotisseur

**C E R T I F I E**

L'accomplissement des formalités prévues au  
chapitre I du décret n° 58-1456 du 31 décembre 1958, et  
l'exécution des prescriptions imposées dans les arrêtés  
préfectoraux des 27 novembre 1957, 11 août 1958, 21 no-  
vembre 1958 et 24 juin 1959, concernant le projet de  
lotissement présenté par [redacted] concernant un  
terrain sis dans la commune de Mangualé à Caron-Plage,  
figurant au cadastre sous les numéros CP 1 à 901 de la  
section N.

Il sera fait mention du présent certificat  
dans l'acte de vente ou de location du lot n° 217.

Un exemplaire de ce certificat sera annexé  
à cet acte et l'autre sera remis par le lotisseur au bé-  
néficiaire du lot.

La délivrance du présent certificat ne déga-  
ge pas le lotisseur de ses obligations et de sa respon-  
sabilité vis à vis du bénéficiaire du lot, notamment en  
ce qui concerne l'exécution des travaux.

Montpellier, le vingt deux septembre mil neuf  
cent cinquante neuf.

Pour le Préfet et par délégation, LE SECRE-  
TAIRE GENERAL : signé.

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me  
JONQUET notaire soussigné, le vingt six mars mil neuf  
cent soixante cinq : -L. JONQUET notaire, signé.

012110  
900

formule  
arrêté  
général  
2015

Troisième et dernière annexe :

Nu- méro du lot	Bati ment	Stage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété des cho- ses communes		Quote-part dans les frais ascenseurs (Art. 8 section II du règle- ment de co- propriété
				A l'ensemble immobilier (en 10.000°)	Dans le Bâtiment dont dé- pend le lot (en 1.000°)	
1	A	R. de 0.	Magasin	130	36	23
2	A	R. de 0.	Appartement F3	360	35	31
3	A	R. de 0.	Magasin	68	16	41
4	A	1er	Appartement F2	273	24	28
5	A	1er	Appartement F3	360	36	37
6	A	1er	Appartement F4	520	52	49
7	A	2ème	Appartement F2	273	26	33
8	A	2ème	Appartement F3	360	38	45
9	A	2ème	Appartement F4	520	54	59
10	A	3ème	Appartement F2	273	27	40
11	A	3ème	Appartement F3	360	39	54
12	A	3ème	Appartement F4	520	55	72
13	A	4ème	Appartement F2	273	28	46
14	A	4ème	Appartement F3	360	40	63
15	A	4ème	Appartement F4	520	57	84
16	A	5ème	Appartement F2	273	29	74
17	A	5ème	Appartement F3	360	41	46
18	A	5ème	Appartement F4	520	58	66
19	A	6ème	Appartement F2	273	30	84
20	A	6ème	Appartement F3	360	42	74
21	A	6ème	Appartement F4	520	59	46
22	A	7ème	Appartement F3	360	43	84
23	A	8ème	Appartement F2	273	30	46
24	A	8ème	Appartement F3	360	44	84

52





	84		60		410		117
25	A	Stems et 9dms	Appartement Meyuain				
26	B	R. de C.	Garage Standard		45		38
27	B	R. de C.	Garage Standard		45		38
28	B	R. de C.	Garage Standard		45		38
29	B	R. de C.	Garage Standard		45		38
30	B	R. de C.	Garage Standard		45		38
31	B	R. de C.	Garage Standard		45		38
32	B	R. de C.	Garage Standard		45		38
33	B	R. de C.	Garage Spécial		50		50
34	B	R. de C.	Garage Nord		43		37
35	B	R. de C.	Garage Nord		43		37
36	B	R. de C.	Garage standard		45		38
37	B	R. de C.	Garage standard		45		38
38	B	R. de C.	Garage standard		45		38
39	B	R. de C.	Garage standard		45		38
40	B	R. de C.	Garage standard		45		38
41	B	R. de C.	Garage standard		45		38
42	B	R. de C.	Garage standard		45		38
43	B	R. de C.	Garage standard		45		38
44	B	R. de C.	Garage standard		45		38
45	B	R. de C.	Garage standard		45		38
46	B	R. de C.	Garage standard		45		38
47	B	R. de C.	Garage standard		45		38
48	B	R. de C.	Garage standard		45		38
49	B	R. de C.	Garage standard		45		38



Annexé à la minute d'un acte reçu par Me  
JONQUET, notaire soussigné, le vingt six mars mil neuf  
cent soixante cinq.

L. JONQUET, notaire, signé.

Le soussigné, Louis JONQUET, notaire à la  
résidence de Montpellier, certifie la présente copie exac-  
tement collationnée et conforme à la minute et à l'expédi-  
tion destinée à recevoir la mention de publicité.

En outre, ledit Me JONQUET, notaire, certifie  
que l'identité complète des parties dénommées au présent  
document, telle qu'elle figure en tête des présentes et à  
suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée. En  
ce qui concerne la Société par la production de l'expédi-  
tion de ses statuts qui lui a été immédiatement restituée  
par le notaire soussigné.



Avec Appareil MULTITEX  
et carbone noir Multitex  
N° 12 25-1959





SDN A  
N 20020024

<i>EDDI - Modification au rang 1<sup>er</sup> 15/10/03 Ch. 300 F</i>		2003 D N° 25765 EDDI B490	Date : 21/11/2003 Volume : 2003 P N° 15150 75,00
BUREAU DES HYPOTHÈQUES	Salaire : 15.00 EUR	VOL	Droits : 75.00 EUR N°
	TAXES :		
	SALAIRES :		
			TOTAL _____
<b>N° DOSSIER 300645 CLERC SYL MODIFICATIF REGLEMENT DE COPROPRIETE LE SURCOUF</b>			
<b>L'AN DEUX MILLE TROIS Le quinze Octobre.</b>			
A La Grande Motte (Hérault), Résidence "Le Club", en l'Etude de Maître Serge DURAND, Notaire.			
Maître Michel MAURIN, notaire associé à GIGNAC (Hérault), soussigné, Administrateur commis par jugement du Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER, en date du 19 novembre 1998, dont une copie certifiée conforme à l'original est demeurée annexée à un acte reçu aux présentes minutes le 20 novembre 1998, pour remplacer dans ses fonctions Maître Serge DURAND.			
A reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après identifiées.			
<b><u>IDENTIFICATION DES PARTIES</u></b>			
Les personnes requérantes parties au présent acte sont :			
Résidant en France.			
<small>Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent elles garantissent pour les données vous concernant, après de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.</small>			

55

Et le "Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE SURCOUF", dont le siège social est à LA GRANDE MOTTE, Hérault, (34280), Immeuble LE SURCOUF, 1, Rue du Levant.

Représenté par :

agissant en sa qualité de Président Directeur Général de la S.A.S. FONCIA CARNOT, Résidence Le Commodore, Avenue du Casino, 34280 LA GRANDE MOTTE, Syndic de l'immeuble LE SURCOUF, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires de l'immeuble LE SURCOUF, en date du 16 Juillet 2003, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal demeurera ci-annexée à l'acte.

Lesquels ont exposé ce qui suit :

#### EXPOSE

I / Aux termes d'un acte reçu par Me JONQUET, Notaire à MONTPELLIER, le 26 Mars 1965, publié au bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 9 Avril 1965, volume 3632, n° 28, il a été établi l'Etat Descriptif de Division - Règlement de Copropriété de l'ensemble immobilier dénommé "LE SURCOUF" sis à LA GRANDE MOTTE (Hérault), 1 rue du Levant, figurant au cadastre de ladite commune Section BB, numéro 44, pour une contenance de 1) ha 16 a 11 ca.

II / Aux termes de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la Résidence LE SURCOUF, qui s'est tenue le Mercredi 16 Juillet 2003, le syndicat des copropriétaires a voté à l'unanimité la résolution suivante, telle qu'elle figure dans le procès-verbal dont une copie est demeurée ci-annexée :

**" 13. DEMANDE DE MONSIEUR COURET (PROPRIETAIRE DU LOT N°3) -  
MODIFICATION DE LA DESTINATION COMMERCIALE DU LOT N°3 EN  
HABITATION**

*" L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la demande de Monsieur concernant la modification de la destination commerciale du lot n°3 en habitation et en avoir délibéré, prend acte que cette transformation n'est pas contraire à la destination de l'immeuble et approuve la nouvelle destination du lot n°3 qui pourra être utilisé comme habitation.*

*" En conséquence, l'assemblée générale mandate le syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires et lui confère tous pouvoirs pour signer les actes modificatifs du règlement de copropriété découlant de cette approbation.*

*" Les frais liés à la publication desdits actes (honoraires calculés au temps passé selon le barème prévu au contrat du syndic, honoraires du notaire, et droits d'enregistrement, etc) seront à la charge exclusive de Monsieur :*

*" Cette résolution est adoptée à l'unanimité."*

Etant ici précisé que cette décision n'a pas été contestée dans le délai prévu à l'article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965, de sorte qu'elle est aujourd'hui définitive, ainsi que l'atteste le syndic de l'immeuble aux termes d'une lettre en date du 6 Octobre 2003 adressée au Notaire soussigné, et qui demeurera ci-annexée à l'acte après mention.

CECI EXPOSE, il est procédé aux termes du présent acte :



**I / A la modification de la désignation du Lot N°3 :**

Aux termes du Règlement de Copropriété – Etat Descriptif de Division en date du 26 Mars 1965, le lot N°3 était désigné de la manière suivante :

**LOT 3 :**

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un local à usage de magasin avec toilettes, le tout d'une superficie de vingt neuf mètres carrés quarante huit décimètres carrés plus exactement figuré sur le plan I, ci-annexé, par le chiffre 3.

Ce lot se trouve soumis à la clause spéciale d'affectation et de destination ci-dessus stipulée.

**Les parties conviennent que la désignation du Lot N°3 sera désormais la suivante :**

**LOT 3 :**

Ce lot est également situé au rez-de-chaussée du Bâtiment "A" et comprend uniquement un local à usage d'habitation avec toilettes, le tout d'une superficie de vingt neuf mètres carrés quarante huit décimètres carrés plus exactement figuré sur le plan I, ci-annexé, par le chiffre 3.

**II / A la modification d'une partie de la "CLAUDE SPECIALE D'AFFECTATION ET DE DESTINATION RELATIVE A DIVERS LOTS DU REZ-DE-CHAUSSEE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER" :**

Aux termes du règlement de copropriété en date du 26 Mars 1965, il a été inséré la clause suivante, ci-après littéralement retranscrite :

**"CLAUDE SPECIALE D'AFFECTATION ET DE DESTINATION RELATIVE A DIVERS LOTS DU REZ-DE-CHAUSSEE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Il est formellement stipulé ici :

1 ) Que les lots numéros 1 et 3 dépendant du bâtiment "A" et numéro 26 dépendant du bâtiment "B" de l'ensemble immobilier dont s'agit, sis au rez-de-chaussée desdits bâtiments et ci-après plus amplement désignés, sont affectés à usage commercial, mais que leur propriétaire ne pourra y exploiter aucun commerce tels que café, restaurant, atelier et autre commerce bruyant, incommode, malodorant, insalubre ou dangereux ; seuls seront autorisés les commerces ne portant nullement atteinte à la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue et à l'occupation bourgeoise de l'ensemble immobilier. Ces trois lots ne pourront en aucun cas et sous aucun prétexte servir, même momentanément, de logements.

**Les parties conviennent que la rédaction de cette clause sera désormais la suivante :**

**CLAUDE SPECIALE D'AFFECTATION ET DE DESTINATION RELATIVE A DIVERS LOTS DU REZ-DE-CHAUSSEE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Il est formellement stipulé ici :

1 ) Que le lot numéro 1 dépendant du bâtiment "A" et le lot numéro 26 dépendant du bâtiment "B" de l'ensemble immobilier dont s'agit, sis au rez-de-chaussée desdits bâtiments et ci-après plus amplement désignés, sont affectés à usage commercial, mais que leur propriétaire ne pourra y exploiter aucun commerce tels que café, restaurant, atelier et autre commerce bruyant, incommode, malodorant, insalubre ou dangereux ; seuls seront autorisés les commerces ne portant nullement atteinte à la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue et à l'occupation bourgeoise de l'ensemble immobilier. Ces deux lots ne pourront en aucun cas et sous aucun prétexte servir, même momentanément, de logements.

Le reste de la clause demeure inchangé.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Le Lot N°3 objet des présentes dépend de la communauté de biens existant entre les par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble, en cours d'union, au nom et pour le compte de

Aux termes d'un acte reçu par Me JONQUET, Notaire à MONTPELLIER, le 19 Juin 1969.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TRENTE MILLE FRANCS (30.000,00 F), payé comptant et quittancé dans l'acte, pour partie au moyen d'un prêt consenti par la Banque de la Hénin.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 1er Août 1969, volume 5307, n° 4. /

A la sûreté et à la garantie du prêt susvisé inscription de Privilège de Vendeur et d'Hypothèque Conventionnelle a été prise audit bureau des hypothèques, le même jour, Volume 1053 Numéro 6, périmée depuis.

#### DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

#### FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis, par les soins du Notaire soussigné et aux frais de à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière, au bureau des Hypothèques compétent, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

#### POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Conservateur des Hypothèques compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc de l'office notarial.

#### FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par , ainsi qu'ils s'y obligent.

#### **DONT ACTE sur quatre pages**

Cet acte comprend :

- mots rayés nuls : /
- chiffres rayés nuls : /
- lignes rayées nulles : /
- barres tirées dans les blancs : /
- et / renvois dans la partie normalisée et / renvois dans la deuxième partie qui sont

spécialement approuvés par les requérants et intervenants dont il y a lieu de réincorporer le texte dans le corps du présent acte et qui forment un tout avec ledit acte.



Fait et passé en l'Etude du notaire soussigné.  
La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Monsieur Sylvain DURAND, Notaire Assistant, qui a également signé, habilité à cet effet, et assermenté par actes déposés aux présentes minutes le 10 mai 2001,

Et le notaire a signé le même jour.

Suivent les signatures:

- Sylvain DURAND notaire assistant habilité - Maître Michel MAURIN  
ce dernier notaire signé.

**CERTIFICAT DE CONFORMITE**

LE SOUSSIGNE,

Maître Michel MAURIN, Notaire Associé à GIGNAC (Hérault), Administrateur de l'Etude de Me Serge DURAND Notaire à LA GRANDE MOTTE 34280, Résidence "LE CLUB" Place de la Mairie B.P. 44,

**CERTIFIE :**

1°) Que le présent document hypothécaire :  
- est établi par procédé reprographique agréé par arrêté du Ministère de la Justice sur 5 pages numérotées en continu,  
- qu'il ne contient ni renvoi ni mot nul et ni barre tirée dans les blancs,  
- qu'il est conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité.

2°) Et que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée,



## SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

➤ **CREDIT LOGEMENT**, société anonyme au capital de 1 259 850 270,00 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 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.

Elisant domicile en le Cabinet de **Maître Vincent RIEU, membre de la SCP DORIA AVOCATS**, Avocats au Barreau de MONTPELLIER (Hérault), demeurant 23 Bis Rue Maguelone - 34 000 MONTPELLIER lequel est constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites. **Avocat Postulant.**

Et en le Cabinet de **Maître Gabriel CHAMPION, Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés**, Avocats au Barreau de NIMES (Gard), dont le siège est sis 16 Rue des Greffes - 30 000 Nîmes. **Avocat plaidant.**

## SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

### EN VERTU

➤ un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NIMES (Gard) le 15 décembre 2023, signifié le 22 décembre 2023 par la SCP MOMBELLET - VILLEFRANQUE, Commissaires de Justice à NIMES (Gard), définitif selon certificat de non appel du 26 janvier 2024,

➤ une inscription d'hypothèque judiciaire définitive (se substituant à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 25 août 2023 Vol. 2023 V n° 7111), publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la publicité foncière de MONTPELLIER (Hérault), le 5 février 2024, Vol. 2024 V n° 863,

➤ un commandement de payer valant saisie immobilière, notifié suivant acte de la SCP MOMBELLET, Commissaire de Justice Associé à NIMES (Gard), en date du 30 avril 2024 publié au Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER - 2<sup>ème</sup> Bureau, le 18 juin 2024, Vol. 2024 S n° 75.



**D'avoir à payer :**

Ce commandement qui contenait les copies et énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution a été compris dans l'état déposé au Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER - 2<sup>ème</sup> Bureau, le **18 juin 2024**, **joint au présent.**

## **DESCRIPTION DES BIENS**

---

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du **27/05/2024**, établi par la SCP LE DOUCEN - CANDON & ASSOCIES, Commissaires de Justice à MONTPELLIER (Hérault), 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 sera annexée ultérieurement.*

## **CERTIFICAT D'URBANISME**

---

*Il sera annexé ultérieurement, sous réserve de sa délivrance par l'autorité compétente.*

A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'urbanisme, des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements, sauf à faire valoir les unes et se défendre aux autres et à ses risques et périls.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

---

➤ Ledit bien appartient à \_\_\_\_\_ pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître Isabelle RAYNAUD-RENOU, Notaire à LEDIGNAN (Gard), le 2 décembre 2011, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER (Hérault), le 20 décembre 2011, sous la référence Vol. 2011 P n° 20628.



MFD N° D'AGRÈMENT 20020030

3603	177 000,00 EUR *	3,80 %	6 726,00 EUR
Y125	6 726,00 EUR *	2,37 %	159,00 EUR
3150	177 000,00 EUR *	1,20 %	2 124,00 EUR
V140	45 920,00 EUR *	19,00 %	8 725,00 EUR
0160	45 920,00 EUR *	0,50 %	229,00 EUR
0341	45 920,00 EUR *	3,40 %	1 561,00 EUR
0385	45 920,00 EUR *	1,10 %	505,00 EUR
0398	45 920,00 EUR *	0,30 %	138,00 EUR
0411	45 920,00 EUR *	8,20 %	3 765,00 EUR

F =

(pour l'établissement d'

BUREAU  
DES  
POTHÈQUES



10001  
15940

Salaires : 177,00 EUR

Droits : 23.932,00 EUR

T.:

SALAIRES :

TOTAL

PVIM - 7363  
- 7560

L'AN DEUX MILLE ONZE

Le deux décembre.

Maître **Isabelle RAYNAUD-RENOU**, notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Roland SALINDRE et Isabelle RAYNAUD-RENOU, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial à LEDIGNAN (Gard), soussigné.

Avec la participation de Maître **Frédéric VEAUX**, notaire à CASTELSARRASIN (82100) 19 Bd Pierre Flamens, assistant le vendeur.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE DE LOCAUX EN COPROPRIETE.

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.  
N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé(e)s 'LE VENDEUR', agissant solidairement entre eux.

**ACQUEREUR**

Ci-après dénommé 'L'ACQUEREUR'.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

st ici représentée  
par :rc de notaire à LEDIGNAN (Gard), ayant tous  
pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration en date du ...  
**Novembre 2011** ci-annexée.

Clerc de notaire à LEDIGNAN (Gard), ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes  
en vertu d'une procuration en date du **25 Novembre 2011** ci-annexée.

- Monsieur Rubin LAURENT est ici présent.

**PROJET D'ACTE**

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

**VENTE**

**Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :**

**DESIGNATION****I - IMMEUBLE(S)**

Sur la commune de **LA GRANDE MOTTE (Hérault)** 1 Rue du Levant

Dans l'ensemble immobilier en copropriété,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu dit	Contenance		
			ha	a	ca
BB	44	1 Rue du Levant	16	11	

**Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :**

**LOT NUMERO HUIT (8)**

Un appartement, situé au 2ème étage du bâtiment A, dit "Appartement Type F3" se composant d'un hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle d'eau, W.C, dégagement et placards, avec loggia donnant sur le côté mer.

Et les trois cent soixante / dix millièmes (360/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

64



Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé et ainsi qu'il résulte du plan ci-annexé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Ci-après dénommé «LE BIEN».

Garantie de superficie

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, LE VENDEUR déclare que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques de ce texte est la suivante :

Lot n° 8 : 51,44m<sup>2</sup>.

Le mesurage a été effectué, en conformité des dispositions du décret n° 97-532 du 23 mai 1997, par Monsieur (A3 EXPERTISES SARL - Centre d'Affaire H20 - Allée A.MALRAUX - BP 65 - 34280 LA GRANDE MOTTE) ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 3Août 2011 demeuré ci-annexé.

Si la superficie se révélait inférieure de plus d'un vingtième à celle ci-dessus exprimée, le VENDEUR, pourrait être amené, à la demande de L'ACQUEREUR, à supporter une diminution du prix du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure, étant précisé que l'action en diminution du prix devra être intentée par L'ACQUEREUR dans un délai d'un an à compter de ce jour.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles 4-1, 4-2 et 4-3 du décret du 17 mars 1967 portant définition de la superficie d'un lot de copropriété :

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

- 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 ci-dessus ; leur superficie pouvant être indiquée n'est donc pas garantie.

II - MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

La liste estimative article par article figure en deuxième partie de l'acte.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes :

- appartient à Madame | ..... à concurrence de CINQ/HUITIEMES en pleine propriété et TROIS/HUITIEMES en usufruit.

- appartient à | ..... à concurrence de TROIS/HUITIEMES en nue-propriété.

65

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par Monsieur  
à concurrence de la **totalité en pleine propriété.**

REFERENCES DE PUBLICATIONEFFET RELATIF

**Acquisition** suivant acte reçu par Maître Jean-François PORTAL lors  
notaire à ALES (Gard) le 28 Septembre 1982, dont une copie authentique a été  
publiée au 1<sup>er</sup> Bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) les 17  
Novembre et 15 Décembre 1982, volume 261, numéro 245.

**Attestation immobilière de propriété** suivant acte reçu par Maître  
Frédéric VEAUX notaire à CASTELSARRASIN (Tarn et Garonne) le 24  
Décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau des  
hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 22 Janvier 2010, volume 2010P,  
numéro 1034.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et  
règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître JONQUET lors  
notaire à MONTPELLIER (Hérault) le 26 Mars 1965, dont une copie authentique  
a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 9  
Avril 1965, volume 3632, numéro 28.

Ledit acte modifié, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître MAURIN notaire à LA GRANDE  
MOTTE (Hérault) le 15 Octobre 2003, dont une copie authentique a été publiée  
au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 21 Novembre  
2003, volume 2003P, numéro 15150.

OBSERVATION étant ici faite que certaines dispositions du règlement de  
copropriété ci-dessus, et de ses modificatifs éventuels, peuvent se trouver  
modifiées ou encore réputées non écrites en vertu des dispositions impératives de  
l'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31  
décembre 1985, comme non conformes aux dispositions légales en vigueur.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en  
seconde partie.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.  
Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession  
réelle, LE BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi  
que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le  
visitant.

Y  
J  
K  
concordance  
(l. 18.8.)



### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **CENT QUATRE VINGT TROIS MILLE EUROS ( 183.000,00 € )** s'appliquant :

1° / **Aux biens immobiliers**, à concurrence de **CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE EUROS ( 177.000,00 € )**

2° / **Aux meubles et objets mobiliers** à concurrence de **SIX MILLE EUROS ( 6.000,00 € )**.

Revenant à :

-	pour .....	134.962,50 €
	Soit 5/8èmes en pleine propriété : 114.375,00 €	
	Et 3/8èmes en usufruit (30%).....: 20.587,50 €	

·	pour .....	48.037,50 €
	Soit 3/8èmes en nue-propriété.....: 48.037,50 €	

### PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, à concurrence de 10.000,00 € par la comptabilité de Maître Frédéric VEAUX notaire à CASTELSARRASIN (Tarn et Garonne) et à concurrence de 173.000,00 € par la comptabilité du notaire soussigné, LE VENDEUR le reconnaît et en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

### COMMISSION D'AGENCE

L'ACQUEREUR reconnaît devoir à titre d'honoraires de négociation à **AB IMMO 93 - 101 Rue du Casino Résidence Amiral 1 LA GRANDE MOTTE (Hérault)** en vertu d'un mandat, la somme de **QUINZE MILLE EUROS ( 15.000,00 € )** taxe sur la valeur ajoutée comprise.

Le paiement de la commission a lieu hors la comptabilité de l'office notarial.

### DECLARATIONS FISCALES

#### TAXATION DES PLUS-VALUES

En ce qui concerne les biens immobiliers

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts, LE VENDEUR déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de : 12 Boulevard Lakanal, 82200 MOISSAC.

- que L'IMMEUBLE vendu lui appartient, savoir :

Madame N

**Partie**, pour l'avoir acquise de Madame

aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François PORTAL lors notaire à ALES (Gard) le 28 Septembre 1982, dont une copie

authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault), le 15 Décembre 1982, volume 261, numéro 245, moyennant un prix pour la totalité du lot objet des présentes et du lot 42 non compris aux présentes, de 230.000,00 Frs.

Que cette fraction du BIEN présentement vendu est sa propriété depuis plus de quinze ans.

En conséquence, la présente mutation est exonérée d'impôt sur la plus-value conformément à l'article 150 VC -1 du Code général des impôts par le jeu des abattements de 10% par année de détention au-delà de la cinquième.

**Partie.** pour l'avoir recueillie dans la succession de son époux Monsieur

Garonne) le 24 Décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 22 Janvier 2010, volume 2010P, numéro 1034, moyennant une valeur à l'époque de 90.000,00 € dont moitié dépendant de la succession soit 45.000,00 €.

La plus-value fera l'objet d'une déclaration qui sera déposée lors de la publication du présent acte au fichier immobilier.

Cette déclaration devra être accompagnée du montant de l'impôt exigible.

A cet égard, LE VENDEUR donne au notaire soussigné l'autorisation de prélever sur le prix lui revenant, les sommes nécessaires au paiement de l'impôt.

- En ce qui concerne Mr

~~pour l'avoir recueillie dans la succession de son père Monsieur Jean-~~

Garonne) le 24 Décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 22 Janvier 2010, volume 2010P, numéro 1034, moyennant une valeur à l'époque de 90.000,00 € dont moitié dépendant de la succession soit 45.000,00 €.

La plus-value fera l'objet d'une déclaration qui sera déposée lors de la publication du présent acte au fichier immobilier.

Cette déclaration devra être accompagnée du montant de l'impôt exigible.

A cet égard, LE VENDEUR donne au notaire soussigné l'autorisation de prélever sur le prix lui revenant, les sommes nécessaires au paiement de l'impôt.

En ce qui concerne les biens mobiliers

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003, s'agissant d'une cession de meubles meublants, conformément aux dispositions des articles 150 UA-II-1° et 150 VG-III du Code général des impôts.



**IMPOTS SUR LA MUTATION***Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :*

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée et est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui est due par L'ACQUEREUR.

**Calcul des droits**

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par :

Le prix de la présente vente s'appliquant aux biens et droits immobiliers, de CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE EUROS.

Ci..... 177.000,00 €

BASE TAXABLE 177.000 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	177.000 €	3,80%	6.726 €
Taxe Communale	177.000 €	1,20%	2.124 €
Prélèvement Etat	6.726 €	2,37%	159 €
<b>TOTAL</b>			<b>9.009 €</b>

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 1er BUREAU.

Salaire du conservateur des hypothèques: 177,00 €.

**MENTION DE CLOTURE**

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur 7 pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

✓

### PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant-contrat sous seing privé en date à CASTELSARRASIN (Tarn et Garonne) du 20 Septembre 2011 et à LEDIGNAN (Gard) du 27 Septembre 2011 et reconnaît avoir été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de sept (7) jours.

Notification par courrier recommandé en date du 4 Octobre 2011 (présenté le 19 Novembre 2011)

Il déclare ne pas avoir exercé cette faculté de rétractation et que les conditions de la vente sont conformes à celles de l'avant contrat.

La copie de la notification ainsi que l'avis de réception sont demeurés ci-annexés.

### DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement

Madame ..... déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

Monsieur ..... déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

Monsieur ..... déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- LE VENDEUR, à CASTELSARRASIN (Tarn et Garonne) 19 Bd Pierre Flamens, en l'office notarial de Maître Frédéric VEAUX.
- L'ACQUEREUR, à LEDIGNAN (Gard) 69 Rte de Saint Jean de Serres, en l'office notarial de Maître Isabelle RAYNAUD-RENOU.



Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office de Maître Frédéric VEAUX notaire à CASTELSARRASIN (Tarn et Garonne) 19 Bd Pierre Flamens.

**LISTE DETAILLEE DES MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Deux lits complets.....	200,00 €
Table et quatre chaises .....	400,00 €
Un canapé lit .....	200,00 €
Un meuble TV.....	200,00 €
Une armoire dans une chambre.....	400,00 €
Une gazinière .....	200,00 €
Un lave linge .....	200,00 €
Un réfrigérateur.....	300,00 €
Deux tables de chevet.....	200,00 €
Divers luminaires .....	500,00 €
Vaisselle diverses.....	500,00 €
Meubles hauts et bas dans la cuisine.....	2.000,00 €
Une table de terrasse .....	400,00 €
Divers tableaux.....	300,00 €
Total .....	6.000,00 €

**CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

**La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :**

**ETAT DU BIEN**

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

**ETAT DES MEUBLES VENDUS**

L'ACQUEREUR prend les meubles vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et ce, sans aucun recours contre LE VENDEUR.

**SERVITUDES**

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme ou de la loi.

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

10

**CONTRAT D'ASSURANCE**

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, dans les formes de droit, de toutes polices d'assurances souscrites par LE VENDEUR pour ce BIEN.

**ABONNEMENTS**

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

Il déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

**IMPOTS ET TAXES**

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR a réglé ce jour au VENDEUR qui en donne quittance, *hors* la comptabilité du notaire soussigné, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le cas échéant arrêté sur le montant du dernier avis d'imposition connu à ce jour.

Pour les parties, ce règlement éteint définitivement cette créance quelle que soit la modification éventuelle à la hausse ou à la baisse de ces taxes pour l'année en cours.

**RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN  
VENDU****DROIT DE DISPOSER**

LE VENDEUR déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

**SITUATION HYPOTHECAIRE**

Il résulte d'un état hors formalité du chef du vendeur, en date du **18 Octobre 2011** que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance la situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour.

**OCCUPATION DU BIEN**

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;
- qu'il n'a délivré aucun congé en vue de la libération du BIEN vendu.

**STATUT DE LA COPROPRIETE**

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels sus-énoncés dont il reconnaît avoir reçu une copie.

**RESPECT DU DROIT DE LA COPROPRIETE**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a réalisé aucuns travaux ni annexé aucune partie commune sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

72



## COPROPRIETE - CONVENTIONS

### Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est : l'Agence AB IMMO, 93-101 Rue du Casino - LA GRANDE MOTTE (Hérault).

### Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Est demeuré ci-annexé, l'état contenant les informations prévues par l'article 5 nouveau du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété délivré par le syndic à la date du **28 Octobre 2011**.

### Répartition légale des charges de copropriété

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret n°2004-479 du 27 mai 2004.

*Le notaire soussigné rappelle que la répartition légale des charges de copropriété entre LE VENDEUR et L'ACQUEREUR est la suivante :*

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au VENDEUR ;

- le paiement des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

*Les parties peuvent toutefois convenir d'une répartition différente. Mais leur convention n'aura d'effet qu'entre elles et ne pourra être opposable au syndic.*

### Répartition conventionnelle des charges de copropriété

Les parties entendent déroger aux dispositions légales sur les points suivants :

#### S'agissant des dépenses comprises dans le budget prévisionnel du syndic

En application de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 avis de la présente mutation sera donné au syndic de l'immeuble.

Il est rappelé aux parties que les sommes exigibles au titre du budget prévisionnel incombent au VENDEUR.

Il donne mandat au notaire chargé de la notification de la vente au syndic de payer ces sommes au syndic.

De convention expresse entre les parties, il a été convenu d'effectuer un prorata temporis pour le paiement des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel, pour la période courue entre la date de la présente vente et la fin du trimestre courant.

La part incombant à L'ACQUEREUR s'élevant à la somme de **58,29 €** (Charges du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 : 184,92 € soit  $184,92 / 92 \times 29 = 58,29$  €) a été remboursée ce jour au VENDEUR, qui le reconnaît et en consent quittance.

73

S'agissant des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel du syndic

Tous les travaux votés avant la date des présentes restent à la charge du VENDEUR, L'ACQUEREUR ne supportera la charge que des travaux votés à compter de ce jour.

Fonds de roulement.

Conformément aux dispositions de l'état daté, L'ACQUEREUR rembourse ce jour au VENDEUR qui lui en donne quittance, la somme de **144,00 €** constituant le fonds de roulement. Ce paiement a lieu par la comptabilité du notaire soussigné.

S'agissant du trop ou moins perçu sur provisions : Remboursement REEL

Les remboursements ci-dessus ont lieu à titre provisionnel.

Par conséquent si le syndic est amené à faire apparaître, dans les deux ans des présentes, un solde créditeur ou débiteur au titre des dépenses budgétaires ou extra budgétaires incombant en réalité au VENDEUR en vertu des conventions ci-dessus, il appartiendra aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires, ce qu'elles s'engagent à effectuer dans le délai de 15 jours à première demande de la partie créancière.

Ces conventions étant inopposables au syndic, les parties font leur affaire personnelle de leur exécution.

Procès en cours

LE VENDEUR déclare que les procédures suivantes sont en cours dans la copropriété :

*«Procédure engagée à l'encontre de la SC AURORE Jérôme pour obtenir la remise en état de l'appartement suite à des travaux sur les parties communes»*

LE VENDEUR et L'ACQUEREUR conviennent de ce qui suit concernant le procès :

1°/ Toutes les conséquences à venir concernant le procès, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès, etc...) ou à une créance (gain de procès, remboursement des frais de procédure par l'adversaire défaillant, etc...) feront la perte ou le profit de L'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR, en ce qui concerne cette procédure.

2°/ Tous les appels de fonds déjà effectués réglés pour la poursuite de ce procès resteront comme de droit acquis au syndicat, LE VENDEUR ne pouvant invoquer aucun droit à leur remboursement.

Absence- certificat article 20

En application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, si au jour du transfert de propriété LE VENDEUR n'a pas remis au Notaire soussigné un certificat article 20 du syndic le libérant de toute obligation à l'égard du syndicat, ce dernier doit notifier au syndic dont dépend LE BIEN, un avis de la présente mutation.



Cet avis de mutation devra être adressé par le Notaire au syndic par lettre recommandée avec avis de réception dans les quinze jours du présent acte.

Le syndic pourra ainsi former au domicile élu et par acte extrajudiciaire opposition au versement du prix à due concurrence de sa créance dans les quinze jours de la réception de cet avis.

Prise de connaissance du carnet d'entretien – Avertissement

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de L'ACQUEREUR les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 aux termes desquelles notamment «*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 peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic*».

**DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Les parties confirment que le prix de la présente vente a été fixé en fonction des conclusions de ce diagnostic technique.

Réglementation relative au saturnisme

LE VENDEUR déclare que LE BIEN a été construit après le 1er janvier 1949 et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant du BIEN n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si LE BIEN présente un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

Réglementation relative à l'amiante

LE VENDEUR déclare :

- que 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 privatives conformément à l'article R. 1334-24 du même code n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits mentionnés à l'annexe 13-9 de ce code, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par (A3 EXPERTISES SARL – Centre d'affaire H20 34280 LA GRANDE MOTTE), le 9 Août 2011 demeuré ci-annexé.

*Il en résulte :*

**Conclusion** : Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

M

- que les recherches effectuées à la diligence du syndic par SOCOTEC le 7 Novembre 2005 dans les parties communes, conformément à l'article R.1334-24 de ce code, n'ont pas révélé la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, mentionnés à l'annexe 13-9 de ce code, ainsi qu'il résulte ainsi qu'il résulte de l'état daté délivré par le syndic le 28 Octobre 2011 ci-annexé.

#### Etat de l'immeuble - Termites

L'ACQUEREUR prendra LE BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, et tous vices cachés.

LE BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L 133-6 du Code précité un état relatif à la présence de termites établi par Monsieur **sus nommé, le 9 Août 2011**, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans LE BIEN, est demeuré ci-annexé.

#### *Il en résulte :*

**Conclusion** : Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

#### Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

Le VENDEUR déclare que LE BIEN **n'est pas équipé d'une installation de gaz fixe.**

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

#### Risques naturels et technologiques

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels.

Le ou les risques naturels pris en compte sont : Inondation.

L'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le bien demeurées ci-annexées. A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en **zone de sismicité faible - zone 1** ; et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date du **20 Septembre 2011**, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

76



De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

Diagnostic de performance énergétique

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par Monsieur \_\_\_\_\_ sus nommé le 3 Août 2011 demeuré ci-annexé.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par Monsieur \_\_\_\_\_ sus nommé le 9 Août 2011, soit depuis moins de trois ans, révélant une ou plusieurs anomalies, savoir :

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).

Les anomalies constatées concernent :

- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.

Autres (Prises à obturateur/Différentiel 30mA sur l'ensemble de l'installation électrique).

Constatations diverses :

Autres constatations :

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électrique qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé et L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient.

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau.

LE VENDEUR déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en bon état de fonctionnement.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

Demeurera annexé aux présentes un questionnaire délivré par la Mairie de LA GRANDE MOTTE (Hérault) le 6 Octobre 2011.

77

## URBANISME

### ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Sont demeurées ci-annexées les pièces suivantes :

- certificat d'urbanisme de l'article L.410-1, alinéa 1er, du Code de l'urbanisme délivré par la Mairie de LA GRANDE MOTTE (Hérault) le 05 Octobre 2011 sous le n° 034 344 11 00 837 ; dont il résulte :

#### Article 2 :

Les servitudes suivantes sont applicables : - Plan de Prévention des Risques d'Inondation prescrit.

#### INFORMATIONS

Observations et prescriptions particulières :

Lutte contre les termites : Arrêté Préfectoral n° 2001-01-2423 du 20/06/2001 déclarant zone contaminée la totalité du département de l'Hérault.

Conformément à l'article 8 de la Loi N° 99-471, et pour se garantir d'un vice caché, l'acquéreur peut exiger qu'une expertise soit effectuée et jointe à l'acte de vente.

L'ensemble du département de l'Hérault est classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral au 1<sup>er</sup> Septembre 2002.

Par Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 la Commune est classée en zone de sismicité de niveau 1.

- certificat de servitudes communales et de numérotage délivré par la Commune de LA GRANDE MOTTE (Hérault) le 6 Octobre 2011 ; dont il résulte que L'IMMEUBLE est :

#### Droit de préemption :

Situé dans une zone de droit de préemption urbain simple.

#### Servitudes d'utilité publique :

Est concerné par un plan de prévention des risques d'inondation prescrit.

#### Observations et Prescriptions particulières :

Un périmètre d'opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs et d'amélioration de l'habitat.

Une zone de sismicité 1 (très faible).

Un département soumis à la Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles.

Immeuble raccordé au réseau d'assainissement public.

La commune est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols

- Rendu public le 12/07/1982.

Approuvé le 15/12/1983

Première révision approuvée le 19/02:2001.

Mise en révision du POS en PLU le 24/05/2007.

La parcelle considérée est située dans la zone POS : UGc - Cos : 1,00.

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme.



En effet LE BIEN entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L.211-4 a du Code de l'urbanisme :

- comme constituant un seul local à usage d'habitation professionnel ou mixte et ses locaux accessoires, ou un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans ainsi qu'il résulte des énonciations ci-dessus,

- et comme n'étant pas situé dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L.211-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte du certificat demeuré ci-annexé.

#### **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE**

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par les dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil, aucune construction, surélévation ou addition d'éléments d'équipement faisant corps avec l'immeuble n'ayant été effectuées depuis moins de dix ans.

#### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

#### **AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

#### **REMISE DE TITRES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent aux conjoints par suite des faits et actes suivants :

##### **Originellement :**

Ces mêmes biens et droits immobiliers dépendaient de la communauté de biens meubles et acquêts ayant existé entre les époux

par suite de l'acquisition faite de :

Suivant acte reçu par Maître Jean-François PORTAL notaire associé à ALES (Gard) le 28 Septembre 1982.

Moyennant le prix principal de 230.000 Francs, payé à concurrence de 100.000 Francs le jour de signature de l'acte de vente, le solde soit la somme de 130.000 Francs stipulé payable à concurrence de 30.000 Francs au 30/10/1982, à concurrence de 60.000 Francs au 31/12/1982, à concurrence de 30.000 Francs au 30/03/1983, à concurrence de 10.000 Francs au 30/06/1983, le tout sans intérêts.

Etant précisé que ces sommes ont été entièrement réglées depuis.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) les 17 Novembre et 15 Décembre 1982, volume 261, numéro 245.

Décès de A

Disposition à cause de mort :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude CROS, notaire à CASTELSARRASIN (Tarn et Garonne) le 26 Août 1992, enregistré, Monsieur qui a accepté, des quotités permises entre époux au jour de son décès, sur les biens composant sa succession sans exception ni réserve, le tout à son choix exclusif.

Disposition de dernières volontés :

Aux termes d'un testament olographe fait à CASTELSARRASIN (Tarn et Garonne) en date du 3 Décembre 2007, la personne décédée a institué pour légataires à titre universel :

minutes de l'office notarial de Maître BACHALA notaire associé à CASTELSARRASIN (Tarn et Garone) le 12 Août 2009.

Et il a laissé pour recueillir sa succession :

**Son conjoint survivant :**

venderesse aux

présentes,

. Donataire en vertu de l'acte sus-énoncé,

. Légataire à titre universel de l'usufruit des contrat assurance vie souscrits

par \_\_\_\_\_, en vertu des dispositions de dernières volontés sus relatées.

. Bénéficiaire légale, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et





Ce partage a eu lieu sans soule ni restitution de part ni d'autre.  
Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 19 Mai 1969, volume 5182, numéro 32.

### AVERTISSEMENT DU NOTAIRE AUX PARTIES

#### Le notaire soussigné informe LE VENDEUR :

- Qu'aux termes de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic peut former opposition au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé de ses charges.
- Que l'opposition régulière vaut, au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19.1 de la loi du 21 juillet 1994.

### PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

### POUVOIRS

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.

### FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

### LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques, en vue de la publicité foncière ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant «Informatique et Libertés» désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.



### **BASE DE DONNEES IMMOBILIERES**

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

### **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 ET UNE 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, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Suivent les signatures

Suit la teneur des annexes

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Il certifie 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.

Il certifie la présente copie délivrée sur VINGT DEUX pages, dont SEPT pages pour la partie normalisée, conforme à la minute et à la copie authentique, destinée à recevoir la mention de publication, à l'exception des annexes



2



## DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

---

### ➤ Etat parasitaire - Termites

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

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

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

### ➤ 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.**

### ➤ 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**

---

**Locations de courte durée.**



**SCP LE DOUCEN - CANDON &  
ASSOCIÉS**

Commissaires de Justice  
8 Place de la Comédie  
34000 Montpellier  
☎ 04.67.66.05.53

E-MAIL :

CONTACT@LEDOUCEN-  
CANDON-HUISSIERS.COM  
BDPFR7616607004369822178  
567248 CCBPFRPPPPG CB-  
PAIEMENT EN LIGNE  
WWW.LEDOUCEN-CANDON-  
HUISSIERS.COM

**EXPEDITION**

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

**COUT DE L'ACTE**  
(Décret n° 2016-230 du 26-02-  
2016)

Total T.T.C. Euros 456.00



MDS8166\_24  
CREDIT LOGEMENT / LAURENT (SI) - GC/III

**PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**

(Articles L322-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution)

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT-SEPT MAI**

**A PARTIR DE QUINZE HEURES**

**A la demande de :**

La S.A CREDIT LOGEMENT immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 302 493 275, ayant son siège social 50 BOULEVARD SEBASTOPOL à 75003 PARIS, prise en la personne de son Directeur Général en exercice domicilié en cette qualité audit siège ;

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Vincent RIEU, Avocat au Barreau de Montpellier, membre de la S.C.P. DORIA AVOCATS sise 23 Bis rue Maguelone à 34000 MONTPELLIER, qui se constitue pour lui sur la présente poursuite, au cabinet duquel pourront être notifiées toutes significations relatives à la procédure ;

Et ayant pour avocat plaçant Maître Gabriel CHAMPION, Avocat au Barreau de Nîmes, membre de la SCP RD AVOCATS & ASSOCIES sise 16 RUE DES GREFFES à 30000 NIMES.

**A l'encontre de**

1  
'

**Agissant en vertu :**

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Nîmes en date du 15/12/2023, signifié le 22/12/2023 et à ce jour définitif ainsi qu'en atteste un certificat de non-appel délivré par le secrétariat du Greffe de la Cour d'Appel de Nîmes le 26/01/2024.

**Faisant suite à :**

La signification d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de Maître Vincent MOMBELLET, Commissaire de Justice à Nîmes, en date du 30/04/2024 pour paiement de la somme de 63.081,57 euros outre les intérêts et autre dus, demeuré infructueux.

Un précédent passage à l'adresse du bien objet de la présente procédure afin de déterminer l'emplacement du lot et obtenir toutes informations relatives à l'occupation.

Renseignements ayant été pris auprès du Syndic de l'immeuble ;

Conformément aux articles L322-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution.

*Je soussigné Pierre CANDON, Commissaire de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle LE DOUCEN - CANDON & Associés, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice, ayant son siège 8 Place de la Comédie à 34000 MONTPELLIER,*

Certifie m'être rendu ce jour, à l'adresse du bien objet de la présente procédure sis 1 rue du Levant - Résidence LE SURCOUF - Bâtiment A, à 34280 LA GRANDE MOTTE, propriété de  
afin de procéder à sa description en vue de sa vente.

**Où j'ai procédé et constaté ce qui suit :**

87

Agissant conformément aux dispositions de l'article R322-1 du code des procédures civiles d'exécution, je me trouve accompagné de M. Serrurier, ainsi que de deux témoins majeurs en les personnes de :

Conformément aux dispositions de l'article R322-3 du code des procédures civiles d'exécution, je suis accompagné de Monsieur : la SAS MAG EXPERTISE sise 51 Les Cabanes de Carnon à 34150 PALAVAS-LES-FLOTS, Diagnostiqueur.

Je me manifeste devant la porte d'entrée du logement situé au 2<sup>ème</sup> étage, en face côté droit en accédant par l'escalier mais personne n'a répondu à mes appels pourtant insistants.

J'ai donc fait procéder à l'ouverture de la porte.

Après ouverture, nous pénétrons dans les lieux.

Le logement est garni de meubles meublants, vêtements, nourriture et effets personnels ; Absence de papier personnel permettant de déterminer l'identité de l'occupant.

#### **Le bien immobilier dont s'agit est situé :**

COMMUNE de : LA GRANDE MOTTE (HERAULT), dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LE SURCOUF, cadastré en ladite commune Section BB Numéro 44, pour une contenance cadastrale de 16 ares et 11 centiares situé

#### **Constituant le lot numéro :**

-HUIT (8) représentant les 350/10.000ème de la propriété du sol et des parties communes générales suivant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi par Maître JONQUET, Notaire à Montpellier (HERAULT) en date du 25/03/1965, publié à la Conservation des Hypothèques de Montpellier (HERAULT) le 09/05/1965 au volume 3632 sous le numéro 28, outre modificatif établi par Maître MAURIN, Notaire à La Grande Motte (HERAULT), en date du 15/10/2003 publié à la Conservation des Hypothèques de Montpellier (HERAULT) le 21/11/2003 au volume 2003P sous le numéro 15150.

Matrice Cadastre : Centre des Impôts Fonciers, Département de l'HERAULT, Service Cadastral de MONTPELLIER

Certifié conforme aux documents cadastraux.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

#### **Le bien ci-dessus désigné appartient à :**

Pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître RAYNAUD-RENOU, Notaire à Lédignan (GARD) en date du 02/12/2011, publié à la Conservation des Hypothèques le 20/12/2011, au volume 2011P sous le numéro 20628.

#### **DESCRIPTION :**

#### **Lot n° 8**

#### **Composition :**

Le logement situé au 2<sup>ème</sup> étage consiste en un logement de type 3 avec un séjour, un coin cuisine, une terrasse, deux chambres, une salle d'eau et un cabinet de toilette séparé.

La description du logement ci-dessus indiquée fait état de sa composition au jour du présent procès-verbal.

88



### Superficie :

3 - Description du bien mesuré	
Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Séjour + cuisine	28.29
WC	1.02
Dégagement	1.43
Chambre 1	8.37
Salle d'eau 1	2.30
Chambre 2	8.57

4 - Superficie privative totale du lot :

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
Terrasse	12.72

4 - Superficie annexe totale du lot : **12.72 m²**

Mesures effectuées par Monsieur

de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

### ETAT DES LIEUX :

#### Porte d'entrée :

La face extérieure de la porte est en état d'usage. (Photo 1)

La porte s'ouvre et se referme correctement. En partie intérieure, la surface de la porte est en état. (Photos 2 et 3)

Le serrurier procède sur le champ au remplacement du canon de serrure.

#### Séjour : Photo 4

Le sol est couvert de dalles de linoléum imitation carrelage de couleur grise. Les parties visibles sont en état d'usage. À proximité de la baie vitrée, l'une des dalles est affectée d'éraflures. (Photos 5 à 8)

Les revêtements de murs sont peints en blanc, lisses, propres, en état. A proximité de la porte d'entrée des étagères sont aménagées en dur. (Photos 9 à 11)

Le revêtement du plafond est blanc, propre, lisse, en état. De petites démarcations de teinte sont visibles çà et là. (Photo 12)

À l'angle de la pièce, présence d'un split de climatisation de marque MITSUBISHI. (Photo 13)

Une porte-fenêtre donne sur la terrasse extérieure. La porte-fenêtre s'ouvre et se referme correctement. (Photo 14)

#### Terrasse :

Le séjour et la terrasse disposent d'une vue dégagée sur la mer. (Photo 15)

Le sol est couvert de dalles sur plots dont les parties visibles sont en état d'usage.

Présence d'un groupe extérieur de climatisation fixé sur la façade. Il est émis toutes réserves quant à une éventuelle autorisation relative à cet appareil. (Photos 16 à 18)

#### Coin cuisine : Photo 19

L'espace, attenant à l'entrée est ouvert sur le séjour. (Photo 20)

Le sol est couvert de dalles identiques à celles précédemment constatées. Les écartements entre dalles ne sont pas homogènes. Les dalles s'écartent, les arêtes se soulèvent. (Photo 20)

Le linéaire de cuisine comprend des meubles en renforcement et un plan avec évier. (Photos 21 à 23)

Jusqu'à mi-hauteur, les murs sont faïencés. Une coupe au niveau d'un équipement électrique n'est pas ajustée. Le carreau est fissuré. Le reste de la faïence est en état d'usage. (Photos 24 et 25)

La fenêtre donnant sur l'extérieur, en double vitrage, s'ouvre et se referme correctement.

Meubles et évier sont en état. (Photo 26)

Au-dessus, présence d'une bouche d'aération sur la cloison séparative avec le cabinet de toilette. Autour de la bouche d'aération, la surface de mur est quelque peu défraîchie. (Photo 27)

Accessible depuis le séjour, un couloir de dégagement dessert deux chambres et une salle d'eau. (Photo 28)

Le dégagement est fermé d'une porte à galandage qui s'ouvre et se referme correctement, non guidée en partie basse. (Photo 29)

En partie intérieure, la surface est en état d'usage. L'arête est marquée de quelques impacts en partie basse. (Photo 30)

Le sol est couvert de dalles type stratifié, identiques à celles précédemment constatées. Les écartements entre dalles ne sont pas homogènes. Les arêtes sont affectées de stigmates de vétusté et de dommages. (Photo 31)

Les revêtements de murs et de plafond sont en état d'usage. La peinture se décroûte légèrement en plafond. (Photo 32)

#### Chambre de droite, côté mer : Photo 33

La face extérieure la porte est affectée de diverses traces d'usage dont la teinte n'est pas parfaitement homogène. (Photo 34)

L'arête en pied de porte est endommagée. (Photo 35)

La porte s'ouvre et se referme correctement. En partie intérieure, la surface de porte est marquée de quelques salissures autour de la poignée. Il en est de même autour de d'interrupteur à proximité. (Photo 36)

Le sol est couvert de dalles stratifiées, identiques à celles précédemment constatées dont les parties visibles sont en état d'usage. (Photos 37 et 38)

Les revêtements de murs sont couverts tantôt d'une toile décorative, tantôt ils sont lisses et peints en blanc. L'ensemble est en état d'usage. (Photos 39 et 40)

Le revêtement du plafond est couvert d'une toile à peindre, blanche, propre, en état. (Photo 41)

La porte-fenêtre donnant sur la terrasse et offrant une vue sur la mer s'ouvre et se verrouille correctement. (Photo 42)

En entrant dans la pièce à main gauche, une joue de cloison délimite un placard aménagé. L'aménagement du placard est taché de gras en partie basse. (Photos 43 et 44)

Sous toutes réserves : absence de chauffage dans la pièce.

#### Salle d'eau : Photo 45

La pièce est fermée d'une porte à galandage. La face extérieure de la porte est en état d'usage ; la teinte n'est pas parfaitement homogène. (Photo 46)



La porte s'ouvre et se referme correctement. En partie intérieure, le sol est couvert d'un carrelage. Absence de barre de seuil. La teinte des joints de carrelage n'est pas homogène. (Photo 47)

Les murs sont faïencés toute hauteur. La faïence est en état. La teinte des carreaux est tantôt crème, tantôt noire. (Photos 48 et 49)

En partie haute, au-dessus de la faïence, une bande se décolle en ligne. (Photo 50)

Le revêtement du plafond est en état d'usage. En un endroit, la peinture se décolle légèrement en ligne. (Photo 51)

Présence d'une tablette. Le pied de la tablette est auréolé, défraîchi. (Photo 52)

Le receveur de douche est en état d'usage. La jointure périphérique est affectée de quelques noircissures. (Photo 53)

Présence d'un meuble vasque, en état. Au-dessus, la faïence est marquée de traces de colle. (Photos 54 et 55)

Présence d'un radiateur sèche serviette. Il est émis toutes réserves quant à son fonctionnement.

#### Chambre de gauche : Photo 56

La face extérieure de la porte est en état d'usage. La teinte est quelque peu défraîchie au-dessus de la poignée. (Photo 57)

En partie intérieure, la surface de la porte, peinte en bleu, est en état.

Le sol est couvert de dalles de linoléum identiques à celles précédemment constatées dont les parties visibles sont en état d'usage.

Les revêtements de murs sont en état d'usage. La surface du plafond est couverte d'une toile à peindre, en état. (Photos 58 à 60)

La fenêtre, double vantaux, donnant sur l'extérieur s'ouvre et se referme correctement. Le volet mécanique électrique monte et descend correctement. (Photo 61)

En entrant côté droit, une joue de cloison délimite un placard aménagé. (Photos 62 et 63)

A pied de la joue de placard, les plinthes sont affectées de quelques impacts. L'aménagement du placard est en état d'usage. Un cumulus est installé à proximité.

Présence, en outre, d'un chauffage électrique fixé sur mur.

#### Entrée :

Au dos de la porte d'entrée dans le logement, une cloison abrite le tableau électrique. Ladite cloison est peinte en rouge, les surfaces non parfaitement lisses ; La teinte non parfaitement homogène (Photos 65 et 66)

#### Cabinet de toilettes :

La porte s'ouvre et se referme correctement. En partie intérieure, la teinte de porte est défraîchie, jaunie. (Photo 67)

Le sol est couvert d'un revêtement stratifié identique à celui du séjour, en état d'usage. (Photo 68)

Les revêtements de murs sont faïencés jusqu'à mi-hauteur. La faïence est en état. Au-dessus, les surfaces de murs et de plafond sont peintes en blanc, propres, en état. (Photos 69 et 70)

La chasse d'eau fonctionne.

La fenêtre donnant sur l'extérieur s'ouvre et se referme correctement.

**Compteurs :**

Le compteur d'eau est celui situé en partie basse de la gaine technique.

Compteur électrique : PRM 24363241556675.

**Renseignements fournis par l'occupant :**

Personne n'a été rencontré lors des opérations.

A titre d'information, et sous toutes réserves, le Syndic fait état d'un montant de **1454 euros** environ de charge sur l'exercice clos Avril 2022 à Mars 2023.

Diagnostics réalisés par : Monsieur \_\_\_\_\_ de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur :

- Diagnostic de performance énergétique
- Certificat de superficie,
- Rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites,
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis,
- Rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité d'immeuble(s) à usage d'habitation,
- Etat des risques et pollutions
- Attestation sur l'honneur.

**SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :**

Personne n'a été rencontré lors des opérations.

Le propriétaire, joint par téléphone, indique effectuer à l'adresse des locations de courte durée, sans autre précision.

Le Syndic de la copropriété est la SARL MCB ASSISTANCE, exerçant à l'enseigne AB IMMO, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 391 028 255, ayant son siège 93-101 AVENUE PIERRE RACINE à 34280 LA GRANDE MOTTE.

*A la fin des opérations, j'ai refermé les lieux et me suis retiré après avoir dressé le présent procès-verbal descriptif, pour servir et valoir ce que de droit.*

**Annexes :**

- Diagnostics
- Photos





# MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

N° de dossier : 2024 Date d'intervention : 27/05/2024

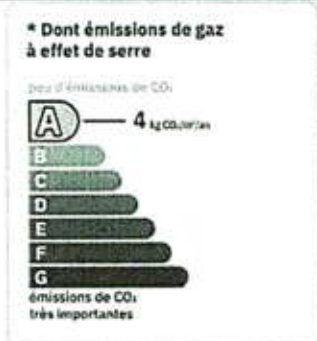
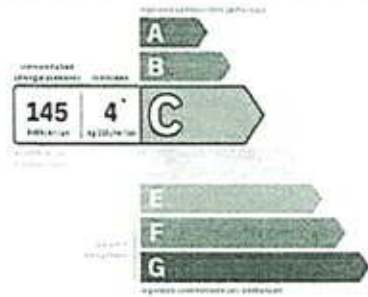
Propriétaire	Photo générale (le cas échéant)	Commanditaire
Nom - Prénom :		Lieu d'intervention : 1 Rue du Levant 34280 LA GRANDE-MOTTE

**Surface**  
La superficie de la partie privative de ce lot est de :49.98 m2

**Rapport Termites**  
Nous n'avons pas constaté la présence d'indices de traces de termites le jour de l'expertise.

**Rapport de repérage Amiante vente**  
Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

**C.R.E.P. plomb dans les peinture**  
Sans Objet  
D.P.E.



**Certificat Electricité**  
L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie

93



# DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2434E1888095M  
 établi le : 27/05/2024  
 valable jusqu'au : 26/05/2034

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

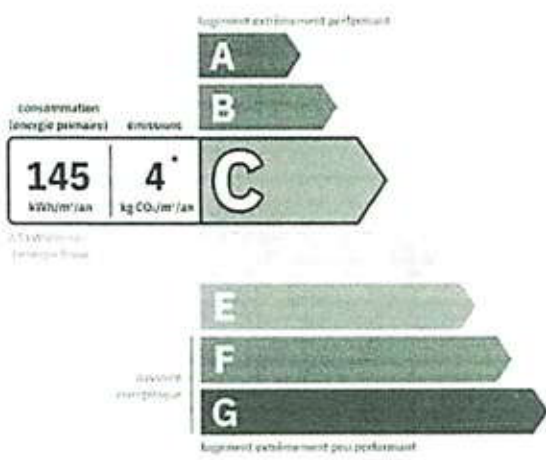


dossier n° : 2024  
 adresse : **1 Rue du Levant 34280 LA GRANDE-MOTTE**  
 type de bien : Appartement  
 année de construction : 1969  
 surface habitable : **49.98m²**

propriété  
 adresse

étage : 2  
 porte :  
 lot n° : 8

## Performance énergétique et climatique



**\* Dont émissions de gaz à effet de serre**

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>

**A** — 4 kg CO<sub>2</sub>/m²/an

B  
C  
D  
E  
F  
G

émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6.

Ce logement émet 200 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 1036 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fuel, etc.).

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 les détails par poste.



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



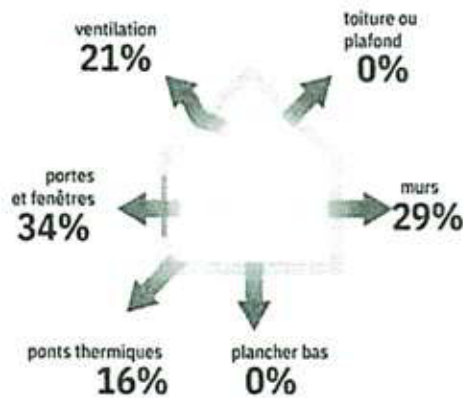
Informations diagnostiqueur  
**SAS MAG EXPERTISE**  
 51 Rue Charles Nungesser Immeuble  
 Le Delta,  
 34130 MAUGUIO  
 N° SIRET : ODI-00261 du 04/06/2022

tel : 06.47.66.14.54  
 email : [mg.magexpertise@gmail.com](mailto:mg.magexpertise@gmail.com)  
 n° de certification : ODI-00261 du  
 04/02/2022 valable jusqu'au 03/02/2029  
 org.de certification : CESI CERTIFICATION

SAS MAG EXPERTISE  
 51 RUE CHARLES NUNGESSER  
 34130 MAUGUIO  
 SIRET : 544 107 11 000 0  
 LIQ. 2014 04 14 14

94

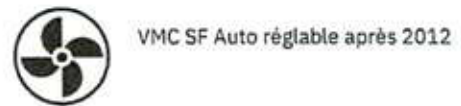
**Schéma des déperditions de chaleur**



**Performance de l'isolation**



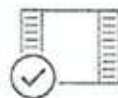
**Système de ventilation en place**



**Confort d'été (hors climatisation)\***



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

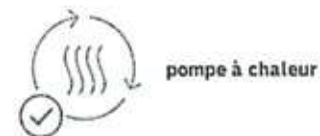


fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil

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

**Production d'énergies renouvelables**

équipements présents dans le logement :



D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :

- chauffe eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- chauffage au bois
- réseau de chaleur vertueux
- géothermie

95

## Montants et consommations annuels d'énergie

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
chauffage	⚡ électricité	1891 (622 é.f.)	entre 130€ et 190€	26%
eau chaude sanitaire	⚡ électricité	3665 (1593 é.f.)	entre 250€ et 350€	51%
refroidissement	⚡ électricité	569 (247 é.f.)	entre 30€ et 60€	8%
éclairage	⚡ électricité	218 (95 é.f.)	entre 10€ et 30€	3%
auxiliaire	⚡ électricité	294 (128 é.f.)	entre 20€ et 30€	4%
auxiliaire	⚡ électricité	611 (266 é.f.)	entre 40€ et 60€	8%
énergie totale pour les usages recensés :		<b>7 248 kWh</b> (3 151 kWh é.f.)	entre 480€ et 720€ par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 77ℓ par jour.

é.f. = énergie finale

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

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

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

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C  
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,  
c'est -31% sur votre facture soit -48€ par an

**astuces** (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

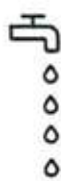
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17°C la nuit.



Température recommandée en été → 28°C  
Climatiser à 28°C plutôt que 26°C,  
c'est -96% sur votre facture soit -45€ par an

**astuces**

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



Consommation recommandée → 77ℓ/jour  
d'eau chaude à 40°C

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

32ℓ consommés en moins par jour,  
c'est -20% sur votre facture soit -62€ par an

**astuces**

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







En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :  
[france-renov.gouv.fr](http://france-renov.gouv.fr)

96








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

### Vue d'ensemble du logement






	description	isolation
 murs	Murs Nord, Est, Sud de type Inconnu donnant sur paroi extérieure Murs Ouest de type Inconnu donnant sur circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur	Insuffisante
 plancher bas	Pas de plancher déperditif	très bonne
 toiture/plafond	Pas de plafond déperditif	très bonne
 portes et fenêtre	Portes toute menuiserie opaque pleine isolée Portes-fenêtres coulissantes métallique à rupture de pont thermique, double vitrage et volets roulants alu Fenêtres battantes métallique à rupture de pont thermique et double vitrage Fenêtres battantes métallique à rupture de pont thermique, double vitrage et volets roulants alu	moyenne

### Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Installation de chauffage seul classique(système individuel)PAC air/air installée (Année: 2015, Energie: Electricité) Emetteur(s): Soufflage d'air chaud
 pilotage	Générateur avec régulation par pièce, Equipement : central sans minimum de température, Système : air soufflé
 eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical Autres ou Inconnue, non bouclé, de type accumulé (système individuel)
 climatisation	Pompe à chaleur Air/Air (Année : 2015)
 ventilation	VMC SF Auto réglable après 2012

### Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 ventilation	Ne pas obstruer les entrées d'air. Les nettoyer à l'aide d'un chiffon sec → 1 fois par an Nettoyer les bouches d'extraction → tous les 2 ans Entretien des conduits par un professionnel → tous les 3 à 5 ans Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement afin de garantir la qualité de l'air intérieur.
 pompe à chaleur	Entretien obligatoire par un professionnel → tous les 2 ans Programmer la température de chauffage en fonction de votre présence. Baisser la température la nuit.
 climatisation	Entretien obligatoire par un professionnel → tous les 2 ans Arrêter le climatiseur en cas d'absence
 éclairages	Nettoyer les ampoules et luminaires
 isolation	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel → tous les 20 ans

**Recommandation d'amélioration de la performance**

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



Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

**1****Les travaux à envisager** montant estimé : 3650 à 4950€

lot	description	performance recommandée
 eau chaude sanitaire	Installation d'un chauffe-eau thermodynamique dernière génération	

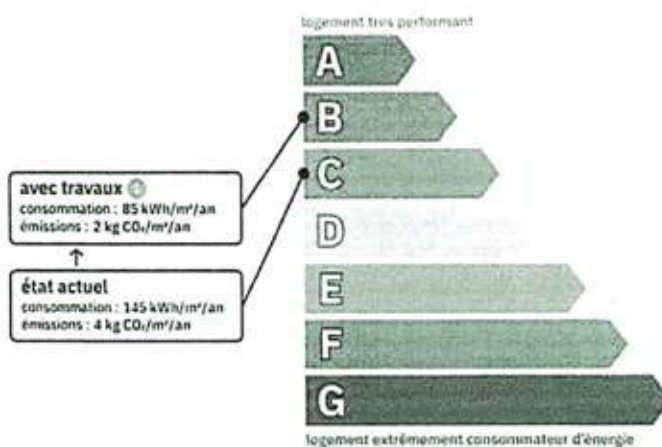
**Commentaires :**

Aucun commentaire utile sur les recommandations



Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



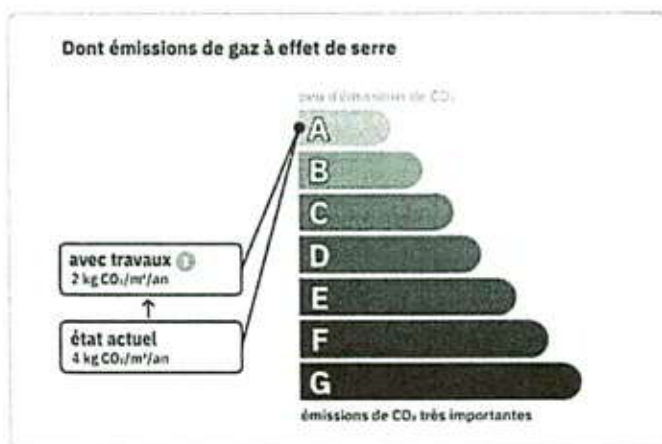
**France Rénov'**

**Préparez votre projet !**

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : [france-renov.gouv.fr/espaces-conseil.fr](https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil.fr) ou 0800 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : [france-renov.gouv.fr/aides](https://france-renov.gouv.fr/aides)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



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

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

100

### Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION ,  
1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

référence du logiciel validé : WinDPE v3  
référence du DPE : 202  
date de visite du bien : 27/05/2024  
invariant fiscal du logement : Non communiqué  
référence de la parcelle cadastrale : BB 44  
méthode de calcul : JCL-DPE 2021 (V 1.4.25.1)  
numéro d'immatriculation de la copropriété : Non communiqué

Justificatifs fournis pour établir le DPE :  
Néant



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

Aucun élément pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles n'a été relevé.

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
département	📍 Observé/mesuré	34200
altitude	📏 données en ligne	≈ 400
type de bien	📍 Observé / mesuré	Appartement en immeuble collectif
année de construction	📅 Estimé	1969
période de construction	📅 Estimé	De 1948 à 1974
surface habitable	📍 Observé / mesuré	49,98m²
nombre de niveaux	📍 Observé / mesuré	1
hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2,50m

généralités

101

## Fiche technique du logement (suite)

enveloppe	mur 1	surface totale (m <sup>2</sup> )	Observé/mesuré	14.3003496460751
		surface opaque (m <sup>2</sup> )	Observé/mesuré	12.64 (surface des menuiseries déduite)
		type	Observé/mesuré	Murs Inconnu
		isolation	Observé/mesuré	Oui
		épaisseur isolant	Observé/mesuré	Inconnue
		année d'isolation	Observé/mesuré	De 2006 à 2012
		orientation	Observé/mesuré	Nord
		mitoyenneté	Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)		1	
	mur 2	surface totale (m <sup>2</sup> )	Observé/mesuré	19.9
		surface opaque (m <sup>2</sup> )	Observé/mesuré	14.96 (surface des menuiseries déduite)
		type	Observé/mesuré	Murs Inconnu
		isolation	Observé/mesuré	Oui
		épaisseur isolant	Observé/mesuré	Inconnue
année d'isolation		Observé/mesuré	De 2006 à 2012	
orientation		Observé/mesuré	Est	
mitoyenneté		Observé/mesuré	Paroi extérieure	
coefficient de déperdition (b)		1		
mur 3	surface totale (m <sup>2</sup> )	Observé/mesuré	16.7500746266994	
	surface opaque (m <sup>2</sup> )	Observé/mesuré	5.78 (surface des menuiseries déduite)	
	type	Observé/mesuré	Murs Inconnu	
	isolation	Observé/mesuré	Inconnu	
	année de construction / rénovation	Observé/mesuré	De 1948 à 1974	
	orientation	Observé/mesuré	Sud	
	mitoyenneté	Observé/mesuré	Paroi extérieure	
	coefficient de déperdition (b)		1	
mur 4	surface totale (m <sup>2</sup> )	Observé/mesuré	9.0053689241201	
	surface opaque (m <sup>2</sup> )	Observé/mesuré	7.065 (surface des menuiseries déduite)	
	type	Observé/mesuré	Murs Inconnu	
	isolation	Observé/mesuré	Inconnu	
	année de construction / rénovation	Observé/mesuré	De 1948 à 1974	
	orientation	Observé/mesuré	Ouest	
	type de local non chauffé	Observé/mesuré	Circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur	
	surface A1u	Observé/mesuré	9	
isolation A1u	Observé/mesuré	Oui		
porte 1 (Porte sur Mur 4)	surface Aue	Observé/mesuré	20	
	isolation Aue	Observé/mesuré	Inconnu	
	coefficient de déperdition (b)		0.95	
	nombre	Observé/mesuré	1	
	surface	Observé/mesuré	1.94	

102



## Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)	porte 1 (Porte sur Mur 4)	type	Observé/mesuré	Porte toute menuiserie opaque pleine isolée
		largeur du dormant	Observé/mesuré	5
		localisation	Observé/mesuré	Au nu intérieur
		retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour
		étanchéité	Observé/mesuré	Présence de joint
		mur affilié	Observé/mesuré	Mur 4 - Murs Inconnu
		type de local non chauffé	Observé/mesuré	Circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur
		surface Alu	Observé/mesuré	9
		isolation Alu	Observé/mesuré	Oui
		surface Aue	Observé/mesuré	20
		isolation Aue	Observé/mesuré	Inconnu
		coefficient de déperdition (b)		0.95
		nombre	Observé/mesuré	1
		surface	Observé/mesuré	7.31
		type	Observé/mesuré	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
		largeur du dormant	Observé/mesuré	5
		localisation	Observé/mesuré	Au nu intérieur
		retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour
		type de paroi	Observé/mesuré	Portes-fenêtres coulissantes
		type de vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage
	étanchéité	Observé/mesuré	Présence de joint	
	fenêtres / baie 1 (Fenêtre sur Mur 3)	inclinaison	Observé/mesuré	Vertical
		épaisseur lame d'air	Observé/mesuré	20
		remplissage	Observé/mesuré	Argon
		type de volets	Observé/mesuré	Volets roulants alu
		orientation	Observé/mesuré	Sud
		type de masques proches	Observé/mesuré	Aucun
		type de masques lointains	Observé/mesuré	Aucun
		mur/plancher haut affilié	Observé/mesuré	Mur 3 - Murs Inconnu
		donnant sur	Observé/mesuré	Paroi extérieure
		coefficient de déperdition (b)		1
		nombre	Observé/mesuré	1
		surface	Observé/mesuré	3.66
		type	Observé/mesuré	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
		largeur du dormant	Observé/mesuré	5
		localisation	Observé/mesuré	Au nu intérieur
		retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour
		type de paroi	Observé/mesuré	Portes-fenêtres coulissantes
		type de vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage
		étanchéité	Observé/mesuré	Présence de joint
	fenêtres / baie 2 (Fenêtre sur Mur 3)			

103

## Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

fenêtres / baie 2 (Fenêtre sur Mur 3) (suite)	inclinaison	Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	Observé/mesuré	20
	remplissage	Observé/mesuré	Argon
	type de volets	Observé/mesuré	Volets roulants alu
	orientation	Observé/mesuré	Sud
	type de masques proches	Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	Observé/mesuré	Mur 3 - Murs inconnu
	donnant sur	Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)		1
	nombre	Observé/mesuré	1
	surface	Observé/mesuré	1.17
	type	Observé/mesuré	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
	largeur du dormant	Observé/mesuré	5
	localisation	Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour
	fenêtres / baie 3 (Fenêtre sur Mur 1)	type de paroi	Observé/mesuré
type de vitrage		Observé/mesuré	Double vitrage
étanchéité		Observé/mesuré	Présence de joint
inclinaison		Observé/mesuré	Vertical
épaisseur lame d'air		Observé/mesuré	20
remplissage		Observé/mesuré	Argon
orientation		Observé/mesuré	Nord
type de masques proches		Observé/mesuré	Aucun
type de masques lointains		Observé/mesuré	Aucun
mur/plancher haut affilié		Observé/mesuré	Mur 1 - Murs inconnu
donnant sur		Observé/mesuré	Paroi extérieure
coefficient de déperdition (b)			1
nombre		Observé/mesuré	1
surface		Observé/mesuré	0.49
type		Observé/mesuré	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
largeur du dormant		Observé/mesuré	5
localisation		Observé/mesuré	Au nu intérieur
retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour	
type de paroi	Observé/mesuré	Fenêtres battantes	
type de vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage	
étanchéité	Observé/mesuré	Présence de joint	
fenêtres / baie 4 (Fenêtre sur Mur 1)	inclinaison	Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	Observé/mesuré	20
	remplissage	Observé/mesuré	Argon

104

## Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)	fenêtres / baie 4 (Fenêtre sur Mur 1) (suite)	orientation	Observé/mesuré	Nord
		type de masques proches	Observé/mesuré	Aucun
		type de masques lointains	Observé/mesuré	Aucun
		mur/plancher haut affilié	Observé/mesuré	Mur 1 - Murs inconnu
		donnant sur	Observé/mesuré	Paroi extérieure
		coefficient de déperdition (b)		1
		nombre	Observé/mesuré	1
		surface	Observé/mesuré	0.62
		type	Observé/mesuré	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
		largeur du dormant	Observé/mesuré	5
	fenêtres / baie 5 (Fenêtre sur Mur 2)	localisation	Observé/mesuré	Au nu intérieur
		retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour
		type de paroi	Observé/mesuré	Fenêtres battantes
		type de vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage
		étanchéité	Observé/mesuré	Présence de joint
		inclinaison	Observé/mesuré	Vertical
		épaisseur lame d'air	Observé/mesuré	20
		remplissage	Observé/mesuré	Argon
		orientation	Observé/mesuré	Est
		type de masques proches	Observé/mesuré	Aucun
fenêtres / baie 6 (Fenêtre sur Mur 2)	type de masques lointains	Observé/mesuré	Aucun	
	mur/plancher haut affilié	Observé/mesuré	Mur 2 - Murs inconnu	
	donnant sur	Observé/mesuré	Paroi extérieure	
	coefficient de déperdition (b)		1	
	nombre	Observé/mesuré	1	
	surface	Observé/mesuré	4.32	
	type	Observé/mesuré	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique	
	largeur du dormant	Observé/mesuré	5	
	localisation	Observé/mesuré	Au nu intérieur	
	retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour	
type de paroi	Observé/mesuré	Fenêtres battantes		
type de vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage		
étanchéité	Observé/mesuré	Présence de joint		
inclinaison	Observé/mesuré	Vertical		
épaisseur lame d'air	Observé/mesuré	20		
remplissage	Observé/mesuré	Argon		
type de volets	Observé/mesuré	Volets roulants alu		
orientation	Observé/mesuré	Est		
type de masques proches	Observé/mesuré	Aucun		
type de masques lointains	Observé/mesuré	Aucun		

105



## Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)		<i>mur/plancher haut affilié</i>	Observé/mesuré	Mur 2 - Murs Inconnu
		<i>donnant sur</i>	Observé/mesuré	Paroi extérieure
		<i>coefficient de déperdition (b)</i>		1
	pont thermique 1	<i>type de liaison</i>	Observé/mesuré	Mur 3 / Fenêtre 1
		<i>Longueur</i>	Observé/mesuré	7.7
	pont thermique 2	<i>type de liaison</i>	Observé/mesuré	Mur 3 / Fenêtre 2
		<i>Longueur</i>	Observé/mesuré	6
	pont thermique 3	<i>type de liaison</i>	Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 3
		<i>Longueur</i>	Observé/mesuré	4.37
	pont thermique 4	<i>type de liaison</i>	Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 4
		<i>Longueur</i>	Observé/mesuré	2.8
	pont thermique 5	<i>type de liaison</i>	Observé/mesuré	Mur 2 / Fenêtre 5
		<i>Longueur</i>	Observé/mesuré	3.34
	pont thermique 6	<i>type de liaison</i>	Observé/mesuré	Mur 2 / Fenêtre 6
		<i>Longueur</i>	Observé/mesuré	8.4
	pont thermique 7	<i>type de liaison</i>	Observé/mesuré	Mur 1 / Plancher Intermédiaire
		<i>Longueur</i>	Observé/mesuré	5.72013965843004
	pont thermique 8	<i>type de liaison</i>	Observé/mesuré	Mur 2 / Plancher Intermédiaire
		<i>Longueur</i>	Observé/mesuré	7.96
	pont thermique 9	<i>type de liaison</i>	Observé/mesuré	Mur 3 / Plancher Intermédiaire
	<i>Longueur</i>	Observé/mesuré	6.70002985067977	
système de ventilation 1	<i>Type</i>	Observé/mesuré	VMC SF Auto réglable après 2012	
	<i>façade exposées</i>	Observé / mesuré	plusieurs	
	<i>type d'installation</i>	Observé/mesuré	Installation de chauffage seul classique	
	<i>surface chauffée</i>	Observé/mesuré	49.98	
	<i>générateur type</i>	Observé/mesuré	PAC air/air installée	
	<i>energie utilisée</i>	Observé/mesuré	Electricité	
	<i>générateur année installation</i>	Observé/mesuré	2015	
	<i>régulation installation type</i>	Observé/mesuré	Air soufflé	
systèmes de chauffage / Installation 1	<i>émetteur type</i>	Observé/mesuré	Soufflage d'air chaud	
	<i>émetteur année installation</i>	Observé/mesuré	2015	
	<i>distribution type</i>	Observé/mesuré	Réseau aéraulique isolé	
	<i>en volume habitable</i>	Observé/mesuré	Oui	
	<i>numéro d'intermittence</i>		1	
	<i>émetteur</i>	Observé/mesuré	Principal	
	<i>fonctionnement ecs</i>	Observé/mesuré	Chauffage seul	
	<i>nombre de niveau chauffé</i>	Observé/mesuré	1	
pilotage 1	<i>numéro</i>		1	
	<i>équipement</i>	Observé/mesuré	Central sans minimum de température	
	<i>chauffage type</i>	Observé/mesuré	Divisé	

## Fiche technique du logement (suite)

pilotage 1 (suite)	régulation pièce par pièce	Observé/mesuré	Avec
	système	Document fourni	Air soufflé
	production type	Observé/mesuré	Ballon électrique à accumulation vertical Autres ou Inconnue
	installation type	Observé/mesuré	Individuelle
systèmes d'eau chaude sanitaire / Installation 1	localisation	Observé/mesuré	En volume habitable et pièces alimentées contiguës
	volume ballon (L)	Observé/mesuré	150
	energie	Observé/mesuré	Electrique
	bouclage réseau	Observé/mesuré	Non bouclé
	type de production d'ecs	Observé/mesuré	accumulée
	nombre de niveau	Observé/mesuré	1
système de refroidissement 1	surface	Observé/mesuré	49,98
	climatisation type	Observé/mesuré	PAC Air/Air installée à partir de 2015
	climatisation année installation	Observé/mesuré	2015

équipement

107



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997

N° de dossier : 2024

Date de commande : 24/05/2024

Date de visite : 27/05/2024

### 1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 1 Rue du Levant A 34280 LA GRANDE-MOTTE  
Nature du bien : Appartement  
Etage : 2  
Lot(s) : 8 et/ou Numéro de porte :  
Date de construction : 1969

### 2 - Le propriétaire/bailleur du bien

### 3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m <sup>2</sup> )
Séjour + cuisine	28,29
WC	1,02
Dégagement	1,43
Chambre 1	8,37
Salle d'eau 1	2,30
Chambre 2	8,57

### 4 - Superficie privative totale du lot : 49,98 m<sup>2</sup>

### 5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m <sup>2</sup> )
Terrasse	12,72

### 6 - Superficie annexe totale du lot : 12,72 m<sup>2</sup>

Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dérogée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

108





**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



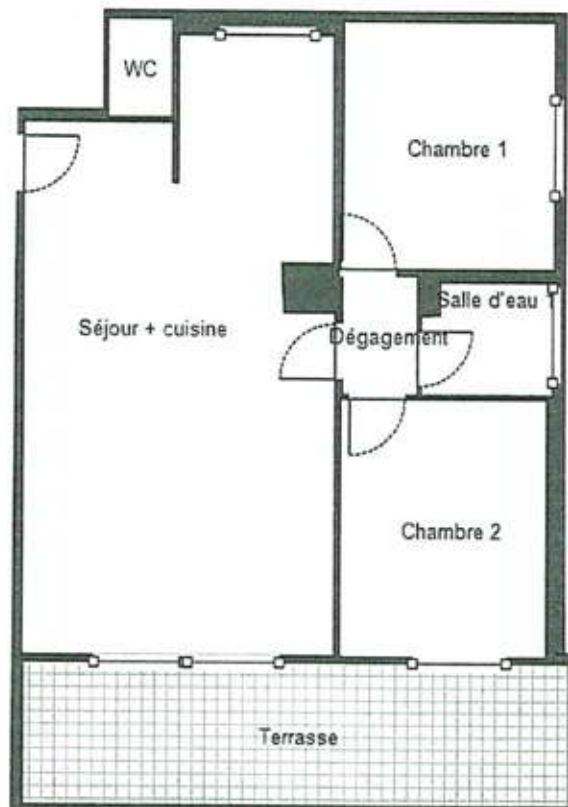
Intervenant : GUARINIELLO Marc

Fait à : MAUGUIO

Le : 29/05/2024

**SAS MAG EXPERTISE**  
51 les Cabanes de Carnon  
34250 PALAVAS LES FLOTS  
Siret : 844 502 013 00015  
Tél : 06 47 66 14 54

*Croquis (non contractuel)*



109



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



## RAPPORT DE L'ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE ERMITES

(DECRET 2006-1114 du 5 SEPTEMBRE 2006) Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 27 mars 2007.  
Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016)

A - N° de dossier :  
2024-

Date de commande : 24/05/2024  
Date de la visite : 27/05/2024  
Heure d'arrivée : 15:30  
Temps passé sur site : 2h

### B – Localisation et désignation du (ou des) bâtiment(s)

Localisation du (ou des) bâtiment(s) :

Adresse (n°, type de voie, voie ou lieu-dit, code postal et commune) :

1 Rue du Levant 34280 LA GRANDE-MOTTE

Département : HERAULT

Bâtiment et escalier : A

N° d'étage : 2

N° de lot(s), le cas échéant : 8

Date de construction : 1969

Références cadastrales : BB 44

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

Traitements antérieurs contre les termites : Non

Présence de termites dans le bâtiment : Non

Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006 : Non

Document(s) fourni(s) : Aucun

Désignation du (ou des) bâtiment(s) :

Nature : Appartement

Nbre de niveaux : 1

Nbre de niveaux (sous-sol, cave, vide sanitaire,...) : 0

Indication de la situation du lieu du constat en regard de l'existence ou non d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Inconnue

### C - Désignation du client

Nom, prénom : M.

Adresse : 5 Avenue Franklin Roosevelt 30000 NÎMES

Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) :  Propriétaire de l'immeuble  autre, le cas échéant - préciser :

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Nom du demandeur (et qualité du donneur d'ordre : propriétaire ; gestionnaire, agence,...) : LE DOUCEN CANDON  
etamp: ASSOCIES

Adresse : 8 Place de la Comédie 34000 MONTPELLIER

Nom et qualité de la (des) personne(s) présente(s) sur le site lors de la visite (et raison sociale, le cas échéant) : En présence du donneur d'ordre

M10



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



**D – Identification de l'opérateur effectuant l'état relatif à la présence de termites**

Raison sociale et nom de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE

Nom et prénom de l'opérateur

Adresse : 51 Rue Charles Nungesser Immeuble Le Delta - 34130 MAUGUIO

N° SIRET : 844 502 013 00015

Identification de sa compagnie d'assurance : AXA

Numéro de police et date de validité : 211.219.838 valable jusqu'au 31/12/2023

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : CESI  
CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

N de certification et date de validité : ODI-00261 du 24/09/2022 valable jusqu'au 23/09/2029





**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



**E - Identification des parties de bâtiments visitées et résultats du diagnostic (identification des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas)**

<b>BATIMENTS et parties de bâtiments visités (a)</b>	<b>OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (b)</b>	<b>RESULTAT du diagnostic d'infestation (c)</b>
Séjour + cuisine	Sol : Dalles de sol pvc mur : Peinture plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
WC	Sol : Carrelage mur : Peinture plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Chambre 1	Sol : Carrelage mur : Peinture plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Dégagement	Sol : Carrelage mur : Peinture plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Salle d'eau 1	Sol : Carrelage mur : Peinture plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Chambre 2	Sol : Carrelage mur : Peinture plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation

112



BATIMENTS et parties de bâtiments visités (a)	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (b)	RESULTAT du diagnostic d'infestation (c)
	de la visite)	
Terrasse	Sol : Carrelage mur : plafond : Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation

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

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

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

**F – Catégorie de termites en cause (termite souterrain, termite de bois sec ou termite arboricole)**

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	INFESTATION (Indices, nature)
Séjour + cuisine	Absence d'indice d'infestation de termites
WC	Absence d'indice d'infestation de termites
Chambre 1	Absence d'indice d'infestation de termites
Dégagement	Absence d'indice d'infestation de termites
Salle d'eau 1	Absence d'indice d'infestation de termites
Chambre 2	Absence d'indice d'infestation de termites
Terrasse	Absence d'indice d'infestation de termites

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

**G – Identification des parties du bâtiment n'ayant pas pu être visitées et justification**

Local	Justification
Aucun	

**H – Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification**

Local	Justification
Aucun	

113





## I – Constatations diverses

Aucune.

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 et le nombre. Cependant la situation de ces autres agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées. NOTE 1 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.

## J – Moyens d'investigation utilisés

Examen visuel des parties visibles et accessibles. Sondage mécanique (poinçon) des bois visibles et accessibles.

Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons etc.) ;
- examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois etc.).

NOTE 1 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames etc.

NOTE 2 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Les parties cachées ou inaccessibles susceptibles de présenter des indices d'infestations qui n'ont pas fait l'objet de sondage ni d'examen sont mentionnées dans le rapport de l'état relatif à la présence de termites.

## K – Mentions

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. Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016). L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

NOTE 1 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L126-4 et L183-18 du code de la construction et de l'habitation.

NOTE 2 Conformément à l'article L271-6 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.

SAS MAG EXPERTISE - 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL. : 06.47.66.14.54 - [mag.expertise@gmail.com](mailto:mag.expertise@gmail.com)

114





**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



NOTA 3 le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

### L – Date d'établissement du rapport de l'état relatif à la présence de termites

Etat réalisé le 27/05/2024 et valable jusqu'au 26/11/2024.

Fait en nos locaux, le 27/05/2024

Nom et prénom de l'opérateur :

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)

SAS MAG EXPERTISE  
51 les Cabanes de Carnon  
34250 PIS AVAS LES LOTS  
Siret : 844 502 013 0015  
tel : 06 47 66 14 54

### Conclusions

**Nous n'avons pas constaté la présence de traces de termites le jour de la visite.**

MS



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Certificat de compétences



**CERTIFICAT**  
**N° ODI-00261**  
**Version 18**

Document à caractère non public

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

<u>Domaine(s) Technique(s)</u>	<u>Validité du Certificat</u>
Plomb CREP sans mention	Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Amiante sans mention	Du 04/02/2022 au 03/02/2029
DPE Individuel	Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Electricité	Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Gaz	Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Termites métropole	Du 24/09/2022 au 23/09/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définit les critères de certification des opérateurs de diagnostics techniques et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 24 décembre 2021 définit les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

*En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.*

*Edité à Paris,*

*Le 23/09/2022*

**Le Directeur**

**Sébastien MAURICE**

**cofrac**



116



# MAG EXPERTISE

## LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



### Attestation d'assurance

Votre Assurance  
► **DE RESPONSABILITES**



Assurance et Danque

ATTESTATION

**AGENT**

MELISSA & JEAN MARC VIEL  
80 RUE N°1 - 51 CHARLES AVENUE  
10 RUE FREDERIC SEBIE  
34090 MAUGUIO (34) 3  
Tel : **0499669962**  
Email : **AXA.NEE.VILHAXA.FR**  
Porteur de : 0534134244

SAS MAG EXPERTISE  
51 LES CABANES DE CARNON  
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références :  
Contrat n° **10980947104**  
Licence n° 3060710101

AXA France IARD atteste que

**SAS MAG EXPERTISE**  
**51 LES CABANES DE CARNON**  
**34250 PALAVAS LES FLOTS**

est titulaire dans contrat d'assurance N° **10980947104** garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pour les activités en raison de l'exercice des activités suivantes :

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS**

Liste des Diagnostic(s) Couvert(s)

- Diagnostic relevant du DDT (Dossier de Diagnostic) : Test relatif soumis à obligation d'assurance
- Le contrôle de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique
- Le diagnostic relatif à la présence de radon prévu à l'article L. 1334-7 du code de la santé publique
- Le diagnostic relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 1334-7 du Code de la Construction et de l'Habitat
- Le diagnostic de performance énergétique
- Le diagnostic de performance énergétique
- Le diagnostic de performance énergétique

**Diagnostic relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) non soumis à obligation d'assurance :**

- Le diagnostic de plomb
- Diagnostic : Les Carrez
- Diagnostic : Les Murs
- Diagnostic : Ancrage au sol / démontage sans précautions de sécurité (NF X46-020)
- Diagnostic : Termites Antenne

**A l'exclusion pour l'ensemble des activités de :**

**AXA France IARD SA**  
Société anonyme au capital de 214 000 000 euros  
Siège social : 101 Boulevard de France - 92125 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Neuilly-sur-Seine (92) 000 000 000  
SIREN : 511 200 000 - N° de TVA : 214 000 000

1/4

- toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante,
- toute mission ou d'immission, même partielle, en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil ; des missions de contrôle technique visées par le Code de la Construction et de l'Habitat ; des missions relevant de bureau d'études pour les ouvrages relevant des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil,
- toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier que celle de diagnostiqueur immobilier telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études industriels.

La garantie couvre la responsabilité des montants de garanties figurant dans le présent contrat.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2024** au **01/01/2025** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à MAUGUIO le 10 Janvier 2024  
Pour la Société

117





**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



LAURENT

5 Avenue Franklin Roosevelt

30000 NÎMES

**ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX  
ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES  
BATIS**

Art. R 1334-14 à R 1334-20 et R 1337-2 à R 1337-3 du code de la santé publique  
Décret n° 2011-479 du 3 juin 2011 - Arrêtés du 12 décembre 2012 modifié par l'arrêté du 24 juin 2013 - norme NF X 44-010 du 4 décembre 2009  
LISTES A ET B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

N° de dossier :  
2024

Date d'intervention : 27/05/2024  
Date de commande : 24/05/2024

**Renseignements relatifs au bien**

Propriétaire	Commanditaire
Lieu d'intervention : 1 Rue du Levant 34280 LA GRANDE-MOTTE	Nom - Prénom : LE DOUCEN CANDON etamp; ASSOCIES Adresse : 8 Place de la Comédie CP - Ville : 34000 MONTPELLIER

**Désignation du diagnostiqueur**

Nom et Prénom : N° certificat : ODI-00261 du 04/02/2022 valable jusqu'au 03/02/2029 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE	Assurance : AXA N° : 211.219.838 valable jusqu'au 31/12/2023 Adresse : 10 RUE HENRI SERRE CP - Ville : 34000 MONTPELLIER
---	---

**Conclusion**

**Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il n'a pas été  
repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante**

Si certains locaux restent non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restent inaccessibles, il conviendra de réaliser les investigations complémentaires figurant au paragraphe 1.c.  
Voir Tableau ci-après « résultats détaillés du repérage » et préconisations.

*Ce rapport ne peut être utilisé ou reproduit que dans son intégralité, annexes incluses*



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



## Sommaire

1. SYNTHÈSES	3
a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante	3
b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante	3
c. Investigations complémentaires à réaliser	4
2. MISSION	4
a. Objectif	4
b. Références réglementaires	4
c. Laboratoire d'analyse	5
d. Rapports précédents	5
3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS	5
4. LISTE DES LOCAUX VISITES	6
5. RESULTATS DÉTAILLÉS DU REPERAGE	7
6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES	9
7. ÉLÉMENTS D'INFORMATIONS	9
8. SCHEMA DE LOCALISATION	11
9. GRILLES D'ÉVALUATION	12
10. CERTIFICAT DE COMPÉTENCE	13
11. ATTESTATION D'ASSURANCE	13
12. ACCUSE DE RÉCEPTION	15

119



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



## 1. SYNTHESSES

### a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires associées
27/05/2024	Sans objet	Aucun			

En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds (PRECONISATIONS : article R 1334-27/28/29 du Code de la Santé Publique)

1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

Pour information : Liste A mentionnée à l'art. R.1334-20

COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER

Flocages

Calorifugeages

Faux plafonds

### b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires (2)
27/05/2024	Sans objet	Aucun			

(1) Matériaux liste B : conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage soit :

MND : Matériau non Dégradé

MDP : Matériau avec Dégradation Ponctuelle

MDG : Matériau avec Dégradation Généralisée

(2) Matériaux liste B : l'état de conservation est défini par un résultat « EP, AC1 ou AC2 en application de grilles d'évaluations définies réglementairement.

EP : Evaluation périodique

AC1 : Action corrective de 1<sup>er</sup> niveau

AC2 : Action corrective de 2<sup>ème</sup> niveau

120





Pour information : Liste B mentionnée à l'article R. 1334-21	
COMPOSANTS DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT A VERIFIER OU A SONDER
<u>1. Parois verticales intérieures</u> Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie amiante-ciment) et entourage de poteaux (carton amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloison.
<u>2. Planchers et plafonds</u> Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres Planchers	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés Dalles de sol
<u>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</u> Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets et volets coupe-feu Portes coupe-feu Vides ordures	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
<u>4. Eléments extérieurs</u> Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composite, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

c. Investigations complémentaires à réaliser

Certains locaux restant non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restant inaccessibles, les obligations réglementaires du propriétaire prévues aux articles R. 1334-15 à R. 1334-18 du code de la santé publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 des arrêtés du 12 décembre 2012

Locaux et ouvrages non visités, justifications		
Locaux (1)	Justifications (2)	Préconisations
Aucun		

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

## 2. MISSION

a. Objectif

La prestation a pour objectif de réaliser l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dont le propriétaire doit disposer lors « de la mise en vente de son immeuble ou de l'établissement du dossier technique amiante ».

b. Références réglementaires

Pour plus d'informations vous pouvez consulter le site WEB suivant : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)  
Décret n° 2010 - 1200 du 11 octobre 2010 pris en application de l'article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation,

A21



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires)

Articles R 1334-15 à R 1334-18, articles R 1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique

Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 (Article L 1334-13 du code de la santé publique),

Notre inventaire porte spécifiquement sur les matériaux et produits définis dans le PROGRAMME DE REPERAGE DE L'AMIANTE dans les matériaux ou produits mentionnés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique.

c. Laboratoire d'analyse

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité.

Analyses réalisées par : Sans objet, aucune analyse.

d. Rapports précédents

Les rapports précédents relatifs à l'amiante qui nous ont été remis avant la visite sont :

Número de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage et principales conclusions
Aucun			

Lors de notre visite, il nous a été remis les bulletins de caractérisation des matériaux et produits suivants : Aucun

Notre rapport prend en compte les documents techniques fournis en l'état.

Les synthèses des rapports précédents qui nous ont été fournies sont les suivantes : Aucune

### 3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS

**Propriétaire du ou des bâtiments**

Nom ou raison sociale

Adresse

Code Postal

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – [mag.expertise@gmail.com](mailto:mag.expertise@gmail.com)

Page 5 sur 15

122





**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Ville

**Périmètre de la prestation**

Dans le cadre de cette mission, l'intervenant a examiné uniquement les locaux et les volumes auxquels il a pu accéder dans les conditions normales de sécurité.

Département : HERAULT  
Code postal : 34280  
Commune : LA GRANDE-MOTTE  
Adresse : 1 Rue du Levant A  
Type de bien : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)  
Appartement  
Référence cadastrale : BB 44  
Lots du bien : 8  
Nombre de niveau(x) : 1  
Nombre de sous sol : 0  
Année de construction : 1969

**Personne accompagnant l'opérateur lors de la visite**

En présence du donneur d'ordre - -

**Document(s) remis(s)**

Aucun

**4. LISTE DES LOCAUX VISITÉS**

Pièces	Sol	Murs	Plafond	Autres
Séjour + cuisine	Dalles de sol pvc	Peinture	Peinture	
WC	Carrelage	Peinture	Peinture	
Chambre 1	Carrelage	Peinture	Peinture	
Dégagement	Carrelage	Peinture	Peinture	
Salle d'eau 1	Carrelage	Peinture	Peinture	
Chambre 2	Carrelage	Peinture	Peinture	
Terrasse	Carrelage			

(1) tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes,...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

123





### 5. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

Le résultat de l'analyse des échantillons prélevés ou reconnaissance visuelle fait apparaître :

Désignation	Composant de la construction	Parties du composant vérifiées	Localisation	Numéro de prélèvement ou d'identification	Méthode	Présence amiante		Flocages, colorifugeage, faux plafonds		Autres matériaux	
						Oui	Non	Grille N°	Résultats (1)	Grille N°	Résultats (2)
Séjour + cuisine				Aucun prélèvement			Non				
WC							Non				
Chambre 1							Non				
Dégarage							Non				
Salle d'eau 1							Non				
Chambre 2							Non				
Terrasse							Non				

En application des dispositions de l'article R. 1334-27

(1) En fonction du résultat de la grille Flocages, colorifugeage, faux plafonds :

1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation. 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement. 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

En application de l'article 9 de l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B

(2) En fonction du résultat de la grille autres produits et matériaux :

EP = Evaluation périodique :

- 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

AC1 = Action corrective de premier niveau :

- 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 appropriées 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.

AC2 = Action corrective de second niveau :

- a) Prendre, tant que les mesures maintenues ou 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 adopter :  
voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante ;

25



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



- 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.



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



## 6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES

Je soussigné, \_\_\_\_\_, déclare ce jour détenir la certification de compétence délivrée par CESI CERTIFICATION pour la spécialité : AMIANTE  
Cette information est vérifiable auprès de : CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

Je soussigné, \_\_\_\_\_, diagnostiqueur pour l'entreprise SAS MAG EXPERTISE dont le siège social est situé à MAUGUIO.  
Atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L271.6 du code de la construction et de l'habitation. J'atteste également disposer des moyens en matériel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier. Je joins en fin de rapport mes états de compétences par la certification et mon attestation d'assurance.

Intervenant  
Fait à : MAUGUIO  
Le : 27/05/2024

**SAS MAG EXPERTISE**  
51 les Cabanes de Carnon  
34250 PALAVAS LES FLOTS  
Siret : 844 502 013 00015  
Tél : 06 47 66 14 54

### Pièces jointes (le cas échéant) :

- Eléments d'informations
- Croquis
- Grilles d'évaluation
- Photos (le cas échéant)
- Attestation d'assurance
- Attestation de compétence
- Accusé de réception à nous retourner signé

## 7. ELEMENTS D'INFORMATIONS

Liste A : Art R. 1334-27 à R 1334-29-3 du code de la Santé Publique.

Le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R. 1334-20 du code de la Santé Publique selon les modalités suivantes :

1° L'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée 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 ou de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception ;

126





**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



2° La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R. 1334-25 du code de la santé publique 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 ;

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 du code de la santé publique.

Liste B : Alinéas 1° et 2° A de l'article R. 1334-29-7 du code de la Santé Publique.

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. 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](http://www.sinoe.org)

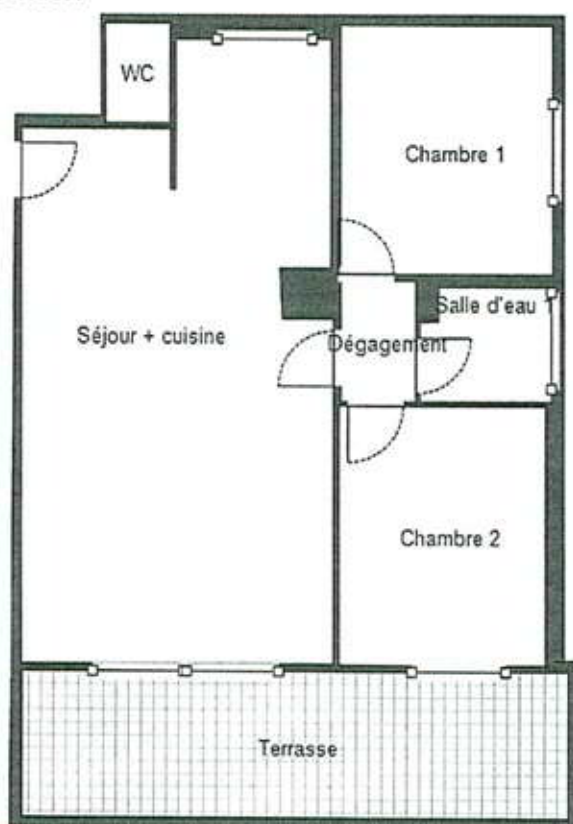
127



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



### 8. SCHÉMA DE LOCALISATION



#### Légende :



Présence d'amiante



Faux Plafond



Conduit



Dalles de sol

128



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



9. GRILLES D'ÉVALUATION

Annexe : photos(s)

Annexe : photos(s)	

Annexe : Rapport(s) analyse(s) laboratoire COFRA

129





**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



10. CERTIFICAT DE COMPETENCE



**CERTIFICAT**  
**N° ODI-00261**  
**Version 18**

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

<u>Domaine(s) Technique(s)</u>	<u>Validité du Certificat</u>
Plomb CREP sans mention	Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Amiante sans mention	Du 04/02/2022 au 03/02/2029
DPE Individuel	Du 11/03/2022 au 12/03/2029
Electricité	Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Gaz	Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Termites métropole	Du 24/09/2022 au 23/09/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définit les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 14 décembre 2021 définit les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

*En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.*

Édité à Paris,

le 23/09/2022

Le Directeur

Sébastien MAURICE

cofrac



11. ATTESTATION D'ASSURANCE

130



# MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



**Votre Assurance**  
 \* **INCENDIE/VOL**



**Assurance et Banque**

**ATTESTATION**

**AGENT**

MILYSSA & JEAN-MARC VIEU  
 RESIDENCE ST CHARLES AVENUE  
 10 RUE HENRI SERRE  
 34070 MONTPELLIER  
 Tél : 0499669962  
 Email : AGENCE.VIEUX@MAG.FR  
 Site internet : 03.34.134.244

SAS MAG EXPERTISE  
 51 LES CABANES DE CARNON  
 34250 PALAVAS LES FLOTS FR

**Vos références :**  
 Contrat n° 10980947104  
 Client n° 3986910404

AXA France IARD, atteste que :

**SAS MAG EXPERTISE**  
**51 LES CABANES DE CARNON**  
**34250 PALAVAS LES FLOTS**

est titulaire d'un contrat d'assurance n° 10980947104 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités susdites.

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS**

Liste des Diagnostics Couverts

- Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) soumis à obligation d'assurance
- Les conseils de regard (responsabilité des plombiers) visés aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique
- Etat diagnostiquant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation
- Etat de l'installation antérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la Construction et de l'habitation
- Etat de l'installation antérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la Construction et de l'habitation

**Diagnostique relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) non soumis à obligation d'assurance :**

- Etat des risques et pollution ERP
- Diagnostic amiante
- Diagnostic Loi Correz
- Diagnostic Loi Bérengé
- Diagnostic amiante avant travaux / démolition sans préconisations de travaux (NF X46 020)
- Diagnostic Technique Amiante

**A l'exclusion pour l'ensemble des activités de :**

**AXA France IARD SA**

Société anonyme au capital de 234 075 000 €  
 Siège social : 212 Boulevard de France - 92021 Nanterre Cedex - 212 007 400 000 - Nanterre  
 Entreprise régie par le Code des sociétés - RCS Nanterre 338 322 057 900  
 Copropriétaire et co-gérant de l'AXA (art. 101 et 102) avec pour les opérations couvertes par AXA Assurance

1/3

- toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante,  
 - toute mission ou d'immixtion, même partielle, en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil ; des missions de contrôle technique visées par le Code de la Construction et de l'habitation ; des missions relevant de bureau d'études pour les ouvrages relevant des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil,  
 - toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier et toutes activités de conseil et de bureau d'études industriels.

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2024 au 01/01/2025 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à MONTPELLIER le 9 janvier 2024  
 Pour la société

131



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



**12. ACCUSE DE RECEPTION**

(à compléter, signer et à nous retourner dès réception de votre rapport de repérage amiante à SAS MAG EXPERTISE)

Je soussigné \_\_\_\_\_ propriétaire d'un bien immobilier situé à 1 Rue du Levant 34280  
LA GRANDE-MOTTE accuse bonne réception le 29/05/2024 du rapport de repérage  
amiante provenant de la société SAS MAG EXPERTISE (mission effectuée le  
27/05/2024).

J'ai bien pris connaissance des informations présentes dans ce rapport de repérage et  
notamment des conclusions.

Nom et prénom :

Fait à :

Le :

Signature (précédée de la mention « Lu et  
approuvé »).

132





**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



## RAPPORT DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D' ELECTRICITE D'IMMEUBLE(S) A USAGE D'HABITATION

La présente mission consiste à établir un Etat des Installations électriques à usage domestique conformément à la législation en vigueur :  
Article L134-7 et R134-10 à R134-13 du code de la construction et de l'habitation. Décret n° 2008-364 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (Article 3-3). Décret 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location.  
Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Norme ou spécification technique utilisée : NF C16-600, de juillet 2017.  
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté.

N° de dossier :  
2024-

Date de création : 27/05/2024  
Date de visite : 27/05/2024

### 1 - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du ou des immeubles bâtis  
Département : 34280 - Commune : LA GRANDE-MOTTE  
Type d'immeuble : Appartement 3 Pièce(s)  
Adresse (et lieudit) : 1 Rue du Levant  
Référence(s) cadastrale(s) : 8B 44  
Etage : 2 - N° de porte : - Numéro fiscal (si connu) : Non communiqué  
Désignation et situation des lot(s) de (co)propriété : 8  
  
Installation en service le jour de la visite : Oui  
Date ou année de construction: 1969 - Date ou année de l'installation : Plus de quinze ans  
Distributeur d'électricité : ENEDIS

### Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification

Local	Justification
Aucun	

### 2 - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :  
Nom, pré  
Adresse  
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :  
Nom, prénom : LE DOUCEN CANDON & amp; ASSOCIES  
Adresse : 8 Place de la Comédie 34000 MONTPELLIER  
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire autre (préciser) :

### 3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

A33



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



**Identité de l'opérateur :**

Nom et prénom :

Dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION numéro de certificat de compétence (avec date de délivrance du et jusqu'au) : ODI-00261 du 29/04/2022 valable jusqu'au 28/04/2029

Nom et raison sociale de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE

Adresse de l'entreprise : 51 Rue Charles Nungesser Immeuble Le Delta 34130 MAUGUIO

N° SIRET : 844 502 013 00015

Désignation de la compagnie d'assurance : AXA 10 RUE HENRI SERRE 34000 MONTPELLIER

N° de police et date de validité : 211.219.838 valable jusqu'au 31/12/2023

**4 – Rappel des limites du champs 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 ;

**5 – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- 1 - Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- 2 - Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- 3 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 4 - La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particuliers des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- 5 - Matériels électriques présentent des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs
- 6 - Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Installations particulières :

- P1, P2. Appareil d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- P3. Piscine privée, ou bassin de fontaine

134





Informations complémentaires :

- IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

La conclusion fait état de l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Anomalies

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie  
 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 électrique qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

**Détail des anomalies identifiées et installations particulières**

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre	Photos
	Aucune			

(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 n° 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. En cas de présence d'anomalies identifiées, consulter, dans les meilleurs délais, un installateur électrique qualifié.

**Détail des informations complémentaires**

N° article (1)	Libellé des informations
B11.a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité < ou égal 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

**6 - Avertissement particulier**

N° article(1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs

135





Aucun

Autres constatations diverses :

Les risques d'accident dus à la défaillance occasionnelle des mesures classiques de protection contre les contacts directs, par défaut d'entretien, usure normale ou anormale de l'isolation, ou imprudence, voire de protection contre les contacts indirects en cas de matériel électrique en défaut. Cette mesure est destinée à assurer rapidement la mise hors tension de l'installation électrique ou partie de l'installation électrique intéressée, dès l'apparition d'un faible courant de défaut à la terre. Risques d'électrisation pouvant entraîner des brûlures voire risques d'électrocution, par suite de l'introduction d'un objet conducteur dans une ou plusieurs alvéoles sous tension. Risques d'électrisation pouvant entraîner des brûlures voire risques d'électrocution lors de l'introduction d'une fiche à broches non isolées.

N° article <sup>(1)</sup>	Libellé des constatations diverses	Type et commentaires des constatations diverses
E.1 d	- installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques	

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

**7 – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel**

Les risques liés à une installation électrique dangereuse sont nombreux et peuvent avoir des conséquences dramatiques. Ne vous fiez pas à une installation électrique qui fonctionne. L'usure ou des modifications de l'installation ont pu rendre votre installation dangereuse. Les technologies et la réglementation évolue dans ce domaine régulièrement. Une installation en conformité il y a quelques années peut donc présenter des risques.

Voici quelques règles (non exhaustives) à respecter :

- faite lever les anomalies, indiquées dans ce rapport, par un professionnel qualifié, dans le cadre d'une mise en sécurité de l'installation
- ne jamais intervenir sur une installation électrique sans avoir au préalable coupé le courant au disjoncteur général (même pour changer une ampoule), ne pas démonter le matériel électrique type disjoncteur de branchement,
- faire changer immédiatement les appareils ou matériels électriques endommagés (prise de courant, interrupteur, fil dénudé),
- ne pas percer un mur sans vous assurer de l'absence de conducteurs électriques encastrés,
- respecter, le cas échéant, le calibre des fusibles pour tout changement (et n'utiliser que des fusibles

136



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



conformes à la réglementation),

- ne toucher aucun appareil électrique avec des mains mouillées ou les pieds dans l'eau,
- ne pas tirer sur les fils d'alimentation de vos appareils, notamment pour les débrancher
- limiter au maximum l'utilisation des rallonges et prises multiples,
- manœuvrer régulièrement le cas échéant les boutons test de vos disjoncteurs différentiels,
- faites entretenir régulièrement votre installation par un électricien qualifié.

Lorsqu'une personne est électrisée, couper le courant au disjoncteur, éloigner la personne électrisée inconsciente de la source électrique à l'aide d'un objet non conducteur (bois très sec, plastique), en s'isolant soi-même pour ne pas courir le risque de l'électrocution en chaîne et appeler les secours.

### Validation

Le diagnostic s'est déroulé sans déplacement de meubles et sans démontage de l'installation. Notre visite porte sur les parties de l'installation visibles et accessibles.

En cas de présence d'anomalies, nous vous recommandons de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées

Nous attirons votre attention sur le fait que votre responsabilité en tant que propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non. Nous vous rappelons que notre responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

Dates de visite et d'établissement de l'état

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)

SAS MAG EXPERTISE  
51 rue Cabanis de Cornon  
14250 MAUGUIO LES FLORES  
Siret : 844 102 013 20015  
TEL : 06 47 66 14 54

Visite effectuée le : 27/05/2024

Etat rédigé à MAUGUIO, le 27/05/2024

Nom et prénom de l'opérateur :

137





## 8 – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées
<p><b>Appareil général de commande et de protection (1<sup>(1)</sup> / B1<sup>(1)</sup>) :</b> 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.</p>
<p><b>Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation (2<sup>(1)</sup> / B2<sup>(2)</sup>) :</b> 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.</p>
<p><b>Prise de terre et installation de mise à la terre (2<sup>(1)</sup> / B3<sup>(2)</sup>) :</b> 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.</p>
<p><b>Dispositif de protection contre les surintensités (3<sup>(1)</sup> / B4<sup>(2)</sup>) :</b> 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.</p>
<p><b>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche (4<sup>(1)</sup> / B5<sup>(2)</sup>) :</b> 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.</p>
<p><b>Conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche (4<sup>(1)</sup> - B6<sup>(2)</sup>) :</b> 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.</p>
<p><b>Matériels électriques présentant des risques de contact direct (5<sup>(1)</sup> - B7<sup>(2)</sup>) :</b> 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.</p>
<p><b>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage (6<sup>(1)</sup> - B8<sup>(2)</sup>) :</b> 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.</p>
<p><b>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives (P1, P2<sup>(1)</sup> - B9<sup>(2)</sup>) :</b> 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.</p>
<p><b>Piscine privée ou bassin de fontaine (P3<sup>(1)</sup> - B10<sup>(2)</sup>) :</b> 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.</p>
<p><b>Informations complémentaires (IC<sup>(1)</sup> - B11<sup>(2)</sup>) :</b></p>
<p><b>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :</b> 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, etc.) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p><b>Socles de prise de courant de type à obturateurs :</b> 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.</p>

138





**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



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'électrification, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

(1) Référence des anomalies, installations particulières et informations complémentaires selon l'arrêté du 28/09/2017

(2) Correspondance des anomalies et informations complémentaires selon la norme FD C 16-600

Photos

139



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



**CERTIFICAT DE COMPETENCE**



3 rue FRS  
1 av. du Général De Gaulle  
92074 PARIS LA DEFENSE

**CERTIFICAT**  
**N° ODI-00261**  
**Version 18**

Nous attestons que :

Né(e) le : 1

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

<u>Domaine(s) Technique(s)</u>	<u>Validité du Certificat</u>
Piomb CRÉP sans mention	Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Amiante sans mention	Du 04/02/2022 au 03/02/2029
DPE Individuel	Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Electricité	Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Gaz	Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Termites métropole	Du 24/09/2022 au 23/09/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

Année du 2 juillet 2016 modifiée définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostics techniques et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.  
Année du 24 décembre 2022 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Fait à Paris,

Le 23/09/2022

Le Directeur

Sébastien MAURICE

cofrac



CERTIFICATION DE PERSONNES  
Autorisation n° 4-0156  
www.cofrac.fr

140



**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



**ATTESTATION D'ASSURANCE**

Votre Assurance  
► AXA FRANCE SA



Assurance et Banque

ATTESTATION

**AGENT**  
MELISSA BAZZANI, SUJ  
21 RUE DE LA FORTIFICATION  
10 RUE DE LA SERRA  
10000 NANTES  
Tel : 0299469622  
Email : AGENT@MAG-AXA.FR  
Matricule : 0024134244

SAS MAG EXPERTISE  
51 LES CABANES DE CARNON  
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références  
Contrat n° 10000947104  
Client n° 0000110010

AXA France SA

SAS MAG EXPERTISE  
51 LES CABANES DE CARNON  
34250 PALAVAS LES FLOTS

en France. Son contrat d'assurance n° 10000947104, qui mentionne en caractères gras les obligations de la Responsabilité Civile professionnelle des agents de courtage en assurance, est bien sûr souscrit.

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS**

conformément à la loi n° 2003-1024

Diagnostic de risque de DDT (Dossier de Diagnostic Technique) technique relevant des obligations d'assurance.  
Le contrat de responsabilité professionnelle est prévu par les articles L. 1234-5 et L. 1234-6 du code de la construction et de l'habitation et est mentionné dans le contrat de responsabilité professionnelle de l'assureur.  
Le contrat de responsabilité professionnelle est prévu par les articles L. 1234-5 et L. 1234-6 du code de la construction et de l'habitation.  
Le contrat de responsabilité professionnelle est prévu par les articles L. 1234-5 et L. 1234-6 du code de la construction et de l'habitation.  
Le contrat de responsabilité professionnelle est prévu par les articles L. 1234-5 et L. 1234-6 du code de la construction et de l'habitation.  
Le contrat de responsabilité professionnelle est prévu par les articles L. 1234-5 et L. 1234-6 du code de la construction et de l'habitation.

**Diagnostic relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) non soumis à obligation d'assurance :**  
Le contrat de responsabilité professionnelle est prévu par les articles L. 1234-5 et L. 1234-6 du code de la construction et de l'habitation.

Diagnostic immobilier  
Diagnostic de l'air  
Diagnostic sur l'air  
Diagnostic sur l'air  
Diagnostic sur l'air  
Diagnostic sur l'air

A l'exclusion pour l'ensemble des activités de :

AXA France SA  
SAS MAG EXPERTISE  
51 LES CABANES DE CARNON  
34250 PALAVAS LES FLOTS  
FRANCE

0/4

- toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante,  
- toute mission ou d'inspection, même partielle, en matière d'œuvre ou préconstruit technique portant sur des ouvrages visés par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil ; des missions de contrôle technique visées par le Code de la Construction et de l'habitation ; des missions relevant de bureaux d'études pour les ouvrages relevant des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil  
- toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier que celle de diagnostiqueur immobilier telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études industriels.

Le présent contrat est soumis à la loi française et au droit de la responsabilité professionnelle des agents de courtage en assurance.  
Le présent contrat est soumis à la loi française et au droit de la responsabilité professionnelle des agents de courtage en assurance.  
Le présent contrat est soumis à la loi française et au droit de la responsabilité professionnelle des agents de courtage en assurance.  
Le présent contrat est soumis à la loi française et au droit de la responsabilité professionnelle des agents de courtage en assurance.

Fait à NANTES le 10/01/2024

*CEO*

*MH*





## LES PLANS DE PREVENTIONS NATURELS

Type	Plan de Prevention des Risques	Exposition
Inondation 	<p>APPROUVE Le 15/04/2014 PPRi_La_Grande_Motte, Inondation</p> <p>APPROUVE Le 15/04/2014 PPRi_La_Grande_Motte, Inondation - Par submersion marine</p>	 <p>88 44 004 (D) 010 - 010 2200 - 4ème et 5ème arrondissement 84 - 26700 La Grande Motte</p>

## LES PLANS DE PREVENTIONS MINIERES

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

## LES PLANS DE PREVENTIONS TECHNOLOGIQUES

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

143  
2/9

## 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 Rue du Levant 34280 La Grande-Motte BB 44	34280 (34344)	La Grande-Motte
<b>Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)</b>		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS		Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Prescrit <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/> ou anticipé <sup>(2)</sup> <input type="checkbox"/> ou approuvé <sup>(3)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision <sup>(4)</sup> <input type="checkbox"/>		Date: 15/04/2014
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : Inondation		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN		Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
<b>Situation de l'immeuble au regard d'un autre PPR NATURELS</b>		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR NATURELS		Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Prescrit <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/> ou anticipé <sup>(2)</sup> <input type="checkbox"/> ou approuvé <sup>(3)</sup> <input type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision <sup>(4)</sup> <input type="checkbox"/>		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 <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
<b>Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)</b>		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR MINIERS		Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Prescrit <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/> ou anticipé <sup>(2)</sup> <input type="checkbox"/> ou approuvé <sup>(3)</sup> <input type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision <sup>(4)</sup> <input type="checkbox"/>		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 <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
<b>Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)</b>		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR TECHNOLOGIQUES		Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Prescrit <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/> ou approuvé <sup>(2)</sup> <input type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision <sup>(4)</sup> <input type="checkbox"/>		Date: _____
Si oui, les risques technologiques pris en considération sont liés à : Effet toxique <input type="checkbox"/> ou effet thermique <input type="checkbox"/> ou effet de surpression <input type="checkbox"/>		
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
> L'immeuble est situé en zone de prescription :		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
- si la transaction concerne un logement, des travaux prescrits ont été réalisés		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
- 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 <sup>(5)</sup>		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>

*Mh*  
3/9



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 <input checked="" type="checkbox"/>	Zone 2 Faible <input type="checkbox"/>	Zone 3 Modérée <input type="checkbox"/>
Zone 4 Moyenne <input type="checkbox"/>	Zone 5 Forte <input type="checkbox"/>	
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon		
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3		
Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>	
Information relative à la pollution des sols		
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)		
Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>	
Information relative aux sinistres Indemnités 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 <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>	
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 <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>	N/C <input type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme.		
Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>	N/C <input checked="" type="checkbox"/>
Ces documents sont notamment accessibles à l'adresse : <a href="http://geoportail.urbanisme.gouv.fr">geoportail.urbanisme.gouv.fr</a>		
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :		
> d'ici à 30 ans <input type="checkbox"/>	> compris entre 30 et 100 ans <input checked="" type="checkbox"/>	N/C <input checked="" type="checkbox"/>
> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?		
Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>	N/C <input checked="" type="checkbox"/>
> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?		
Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>	N/C <input checked="" type="checkbox"/>
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		
<small>"En cas de vote du bon assent 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 dépenses engagées non réalisées bien qu'ayant été indemnisées ou devant droit à une indemnisation et qui sont consécutives à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvement de terrain d'intensité considérable à la déshydratation et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien."</small>		
L'immeuble est concerné par les critères énoncés dans l'article R125-24 du Code de l'environnement.		
Oui <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>	
Vendeur / Bailleur	Date / Lieu	Acquéreur / Locataire
Nom	Date	Nom
<input type="text"/>	29/05/2024	<input type="text"/>
Signature	Lieu	Signature
<input type="text"/>	La Grande-Motte	<input type="text"/>

<sup>(1)</sup> Prescrit = PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

<sup>(2)</sup> Anticipé = PPR visant les nouveaux immeubles et biens immobiliers et rendu immédiatement applicable par arrêté préfectoral.

<sup>(3)</sup> Approuvé = PPR adopté et annexé au document d'urbanisme.

<sup>(4)</sup> 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.

<sup>(5)</sup> Information non obligatoire au titre de l'information acqureur locataire mais fortement recommandée.

<sup>(6)</sup> 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, le potentiel radon, le retrait ou trait de côte et les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez les sites Internet : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) et [geoportail.urbanisme.gouv.fr](http://geoportail.urbanisme.gouv.fr)

*MUS*  
2/9

## ETAT DES NUISANCES SONORES AERIENNES

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°	de	Mis à jour le	
<b>2. Adresse</b>	<b>Code postal ou Insee</b>	<b>Commune</b>	
1 Rue du Levant 34280 La Grande-Motte	34280 (34344)	La Grande-Motte	

### 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	<input checked="" type="checkbox"/>	zone A <sup>1</sup>	zone B <sup>2</sup>	zone C <sup>3</sup>	zone D <sup>4</sup>
Aucun	X	Très forte	Forte	modérée	Faible

<sup>1</sup> (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

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

<sup>3</sup> (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

<sup>4</sup> (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 quaterbis A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribués 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 PRÉSENT EN COMPTE

Document de référence :

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Département de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) 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  
ou sur le site de l'immeuble.

Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu  
29/05/2024

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.ecologie-solidaire.gouv.fr/>

Modèle état des nuisances sonores aériennes

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

MTES/DGAD/juin 2020

Nub  
3/9





POTENTIEL RADON



Figure 1

SECTEURS D'INFORMATIONS SUR LES SOLS **SIS** - À MOINS DE 500 MÈTRES

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
Aucun site SIS à moins de 500 mètres ...			

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

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

MAG  
8/9

Ministère du Développement Durable

Préfecture :  
Commune : La Grande-Motte

## Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble  
1 Rue du Levant 34280 La Grande-Motte  
34280 La Grande-Motte

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 ?	
INTE1521035A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 23/08/2015 au 23/05/2015	08/10/2015	* OUI *	NON
INTE1503995A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	Du 27/11/2014 au 28/11/2014	04/03/2015	* OUI *	NON
INTE0400080A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 03/12/2003 au 04/12/2003	26/03/2004	* OUI *	NON
INTE9800135A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	Du 16/12/1997 au 19/12/1997	23/04/1998	* OUI *	NON
INTE0800210A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 19/10/1994 au 20/10/1994	07/05/1995	* OUI *	NON
INTE9900219A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 04/11/1994 au 06/11/1994	07/03/1995	* OUI *	NON
NOR1932111A	Tempête	Du 06/11/1982 au 10/11/1982	19/11/1982	* OUI *	NON

Cachet / Signature du vendeur ou du bailleur

Etalé le

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.gesdis.ecs.gouv.fr](http://www.gesdis.ecs.gouv.fr))

ASO  
9/9





**MAG EXPERTISE**  
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

## ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 6 février 2020 à Palavas Les Flots

### Information réglementaire complémentaires :

**Article L271-6** - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

**Article R271-1** - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique. Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

**Article R271-2** - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

**Article R271-3** - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

**Article R271-4** - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

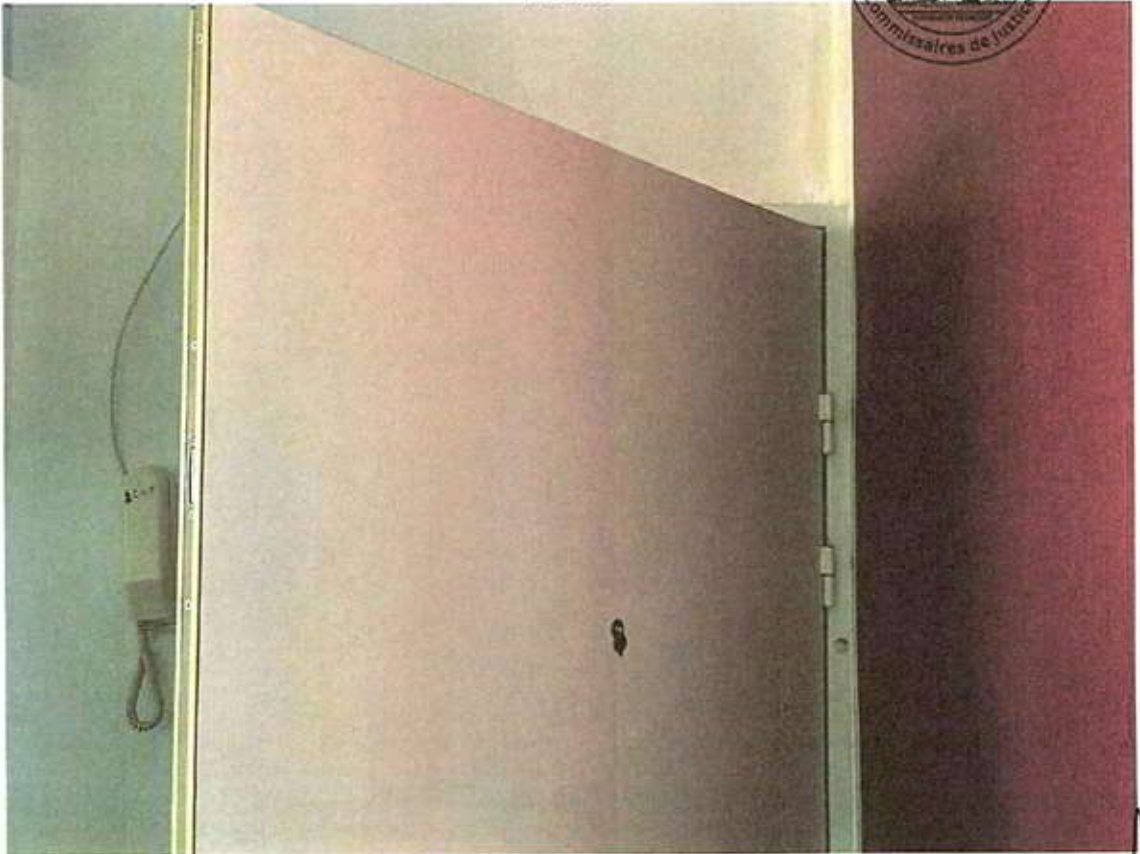
La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

AS

Photo 1



Photo 2



152



Photo 3



Photo 4



75-3



Photo 5



Photo 6

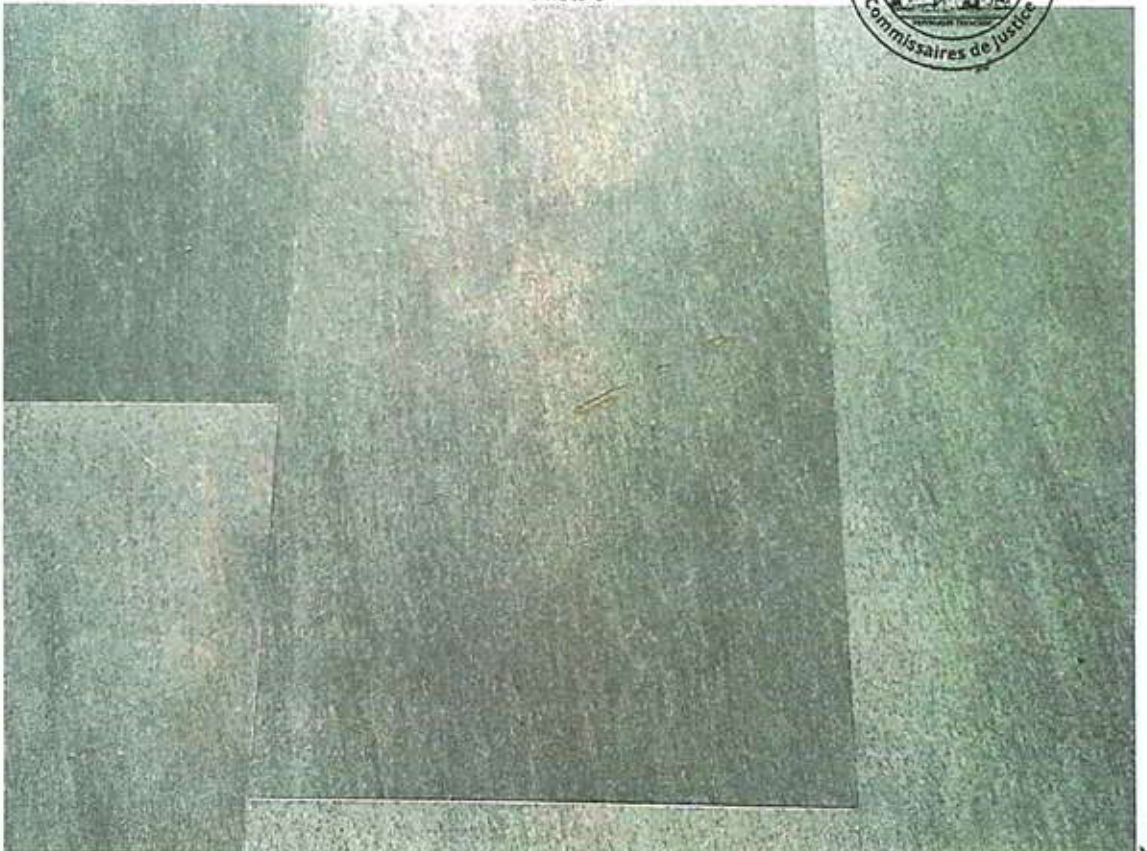




Photo 7



Photo 8



155



Photo 9



Photo 10



KSG



Photo 11



Photo 12



157

Photo 13



Photo 14



758



Photo 15



Photo 16



159



Photo 17



Photo 18



160

Photo 19

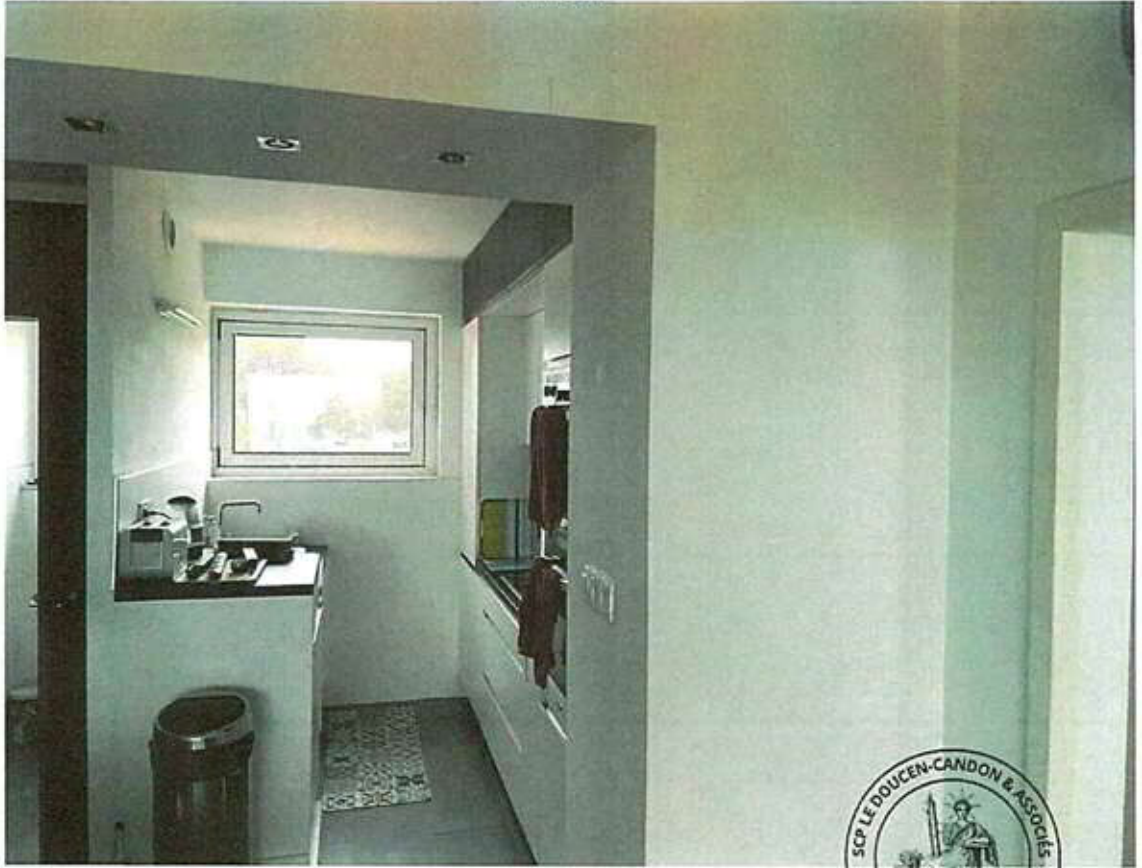


Photo 20



16-1



Photo 21



Photo 22



162



Photo 23



Photo 24



163

Photo 25



Photo 26



ANDON & ASSOCIES  
Commissaires de Justice



Photo 27



Photo 28



165



Photo 29



Photo 30

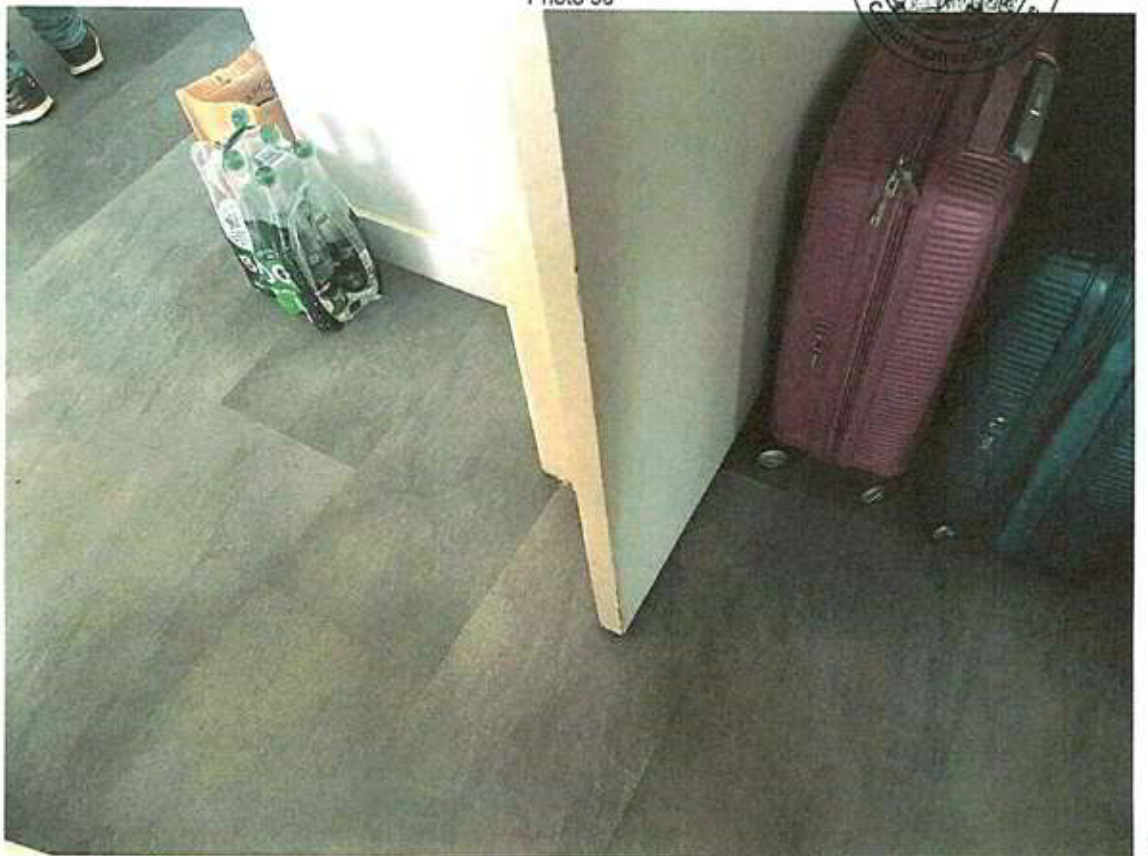


Photo 31



Photo 32



167



Photo 33



Photo 34





Photo 35



Photo 36



769

Photo 37



Photo 38

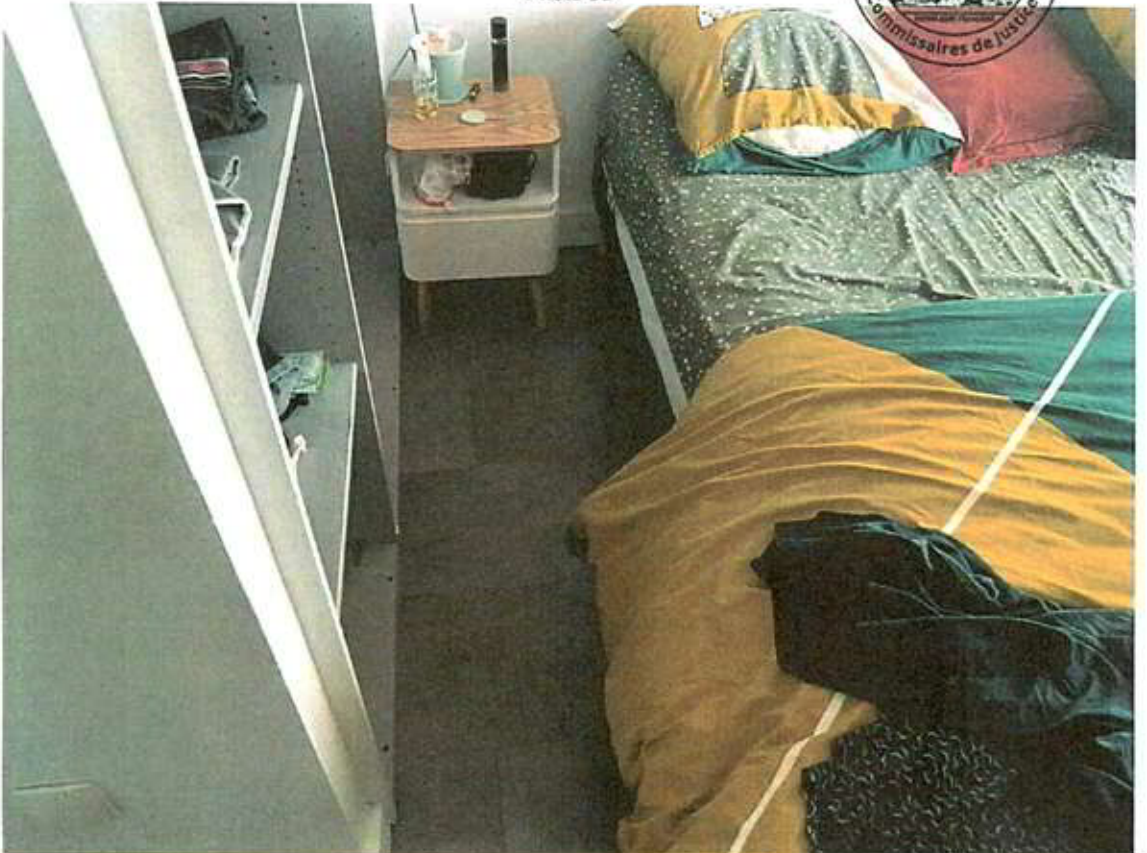




Photo 39



Photo 40



177



Photo 41



Photo 42



172

Photo 43



Photo 44



173



Photo 45

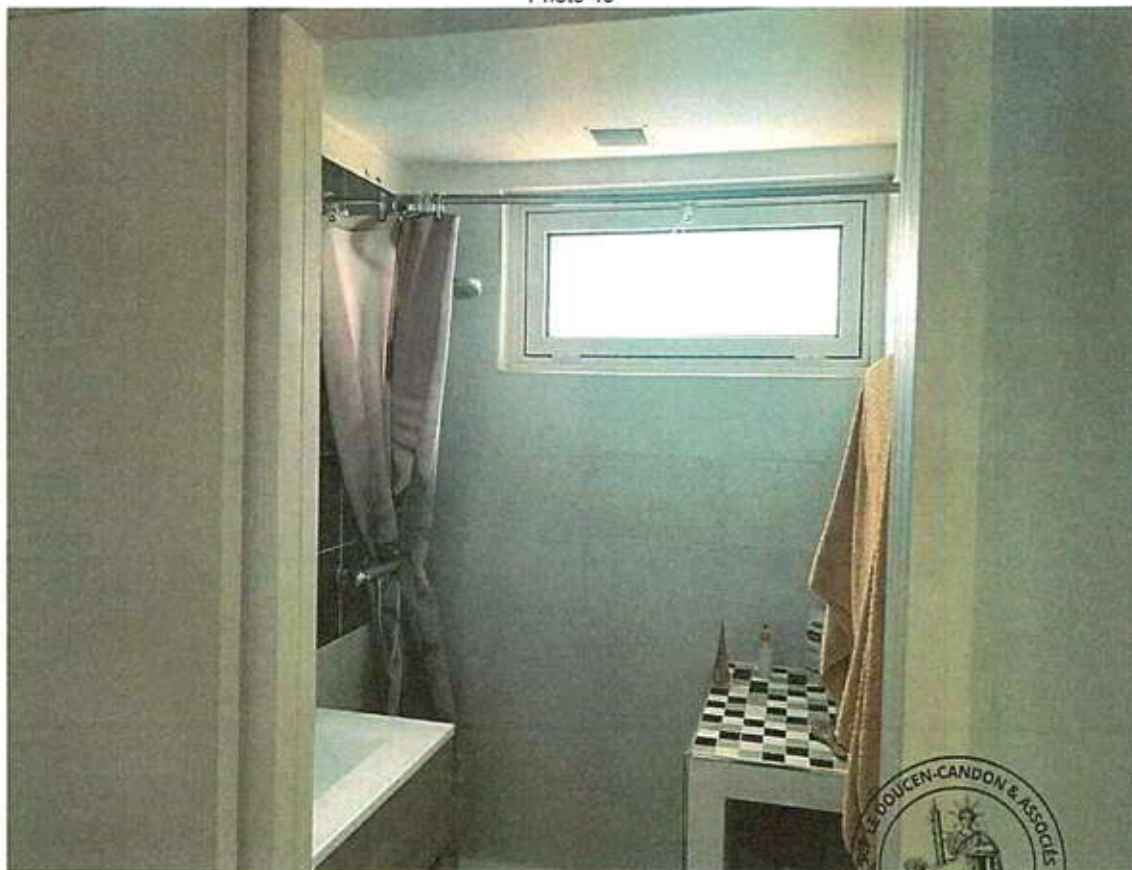


Photo 46



174



Photo 47



Photo 48

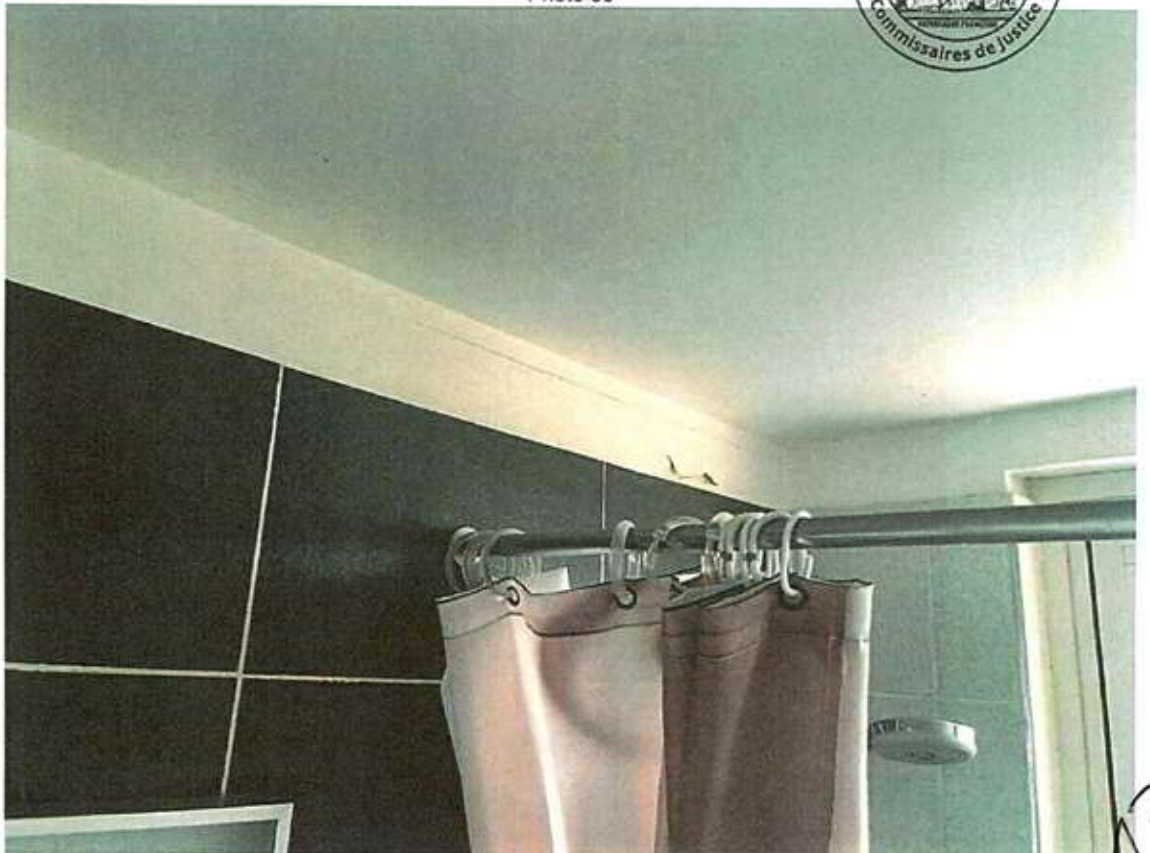


175

Photo 49



Photo 50



176



Photo 51



Photo 52



177



Photo 53



Photo 54



778

Photo 55



Photo 56



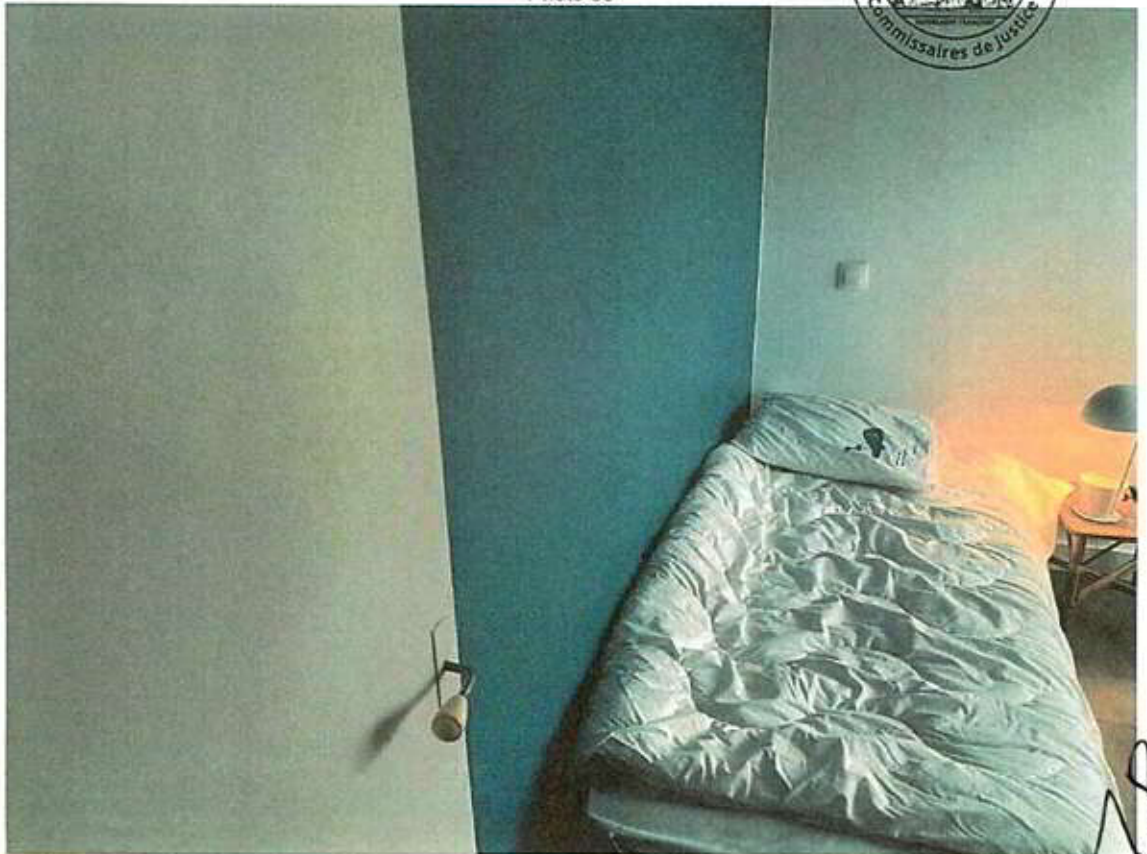
179



Photo 57



Photo 58



180



Photo 59



Photo 60



181

Photo 61



Photo 62

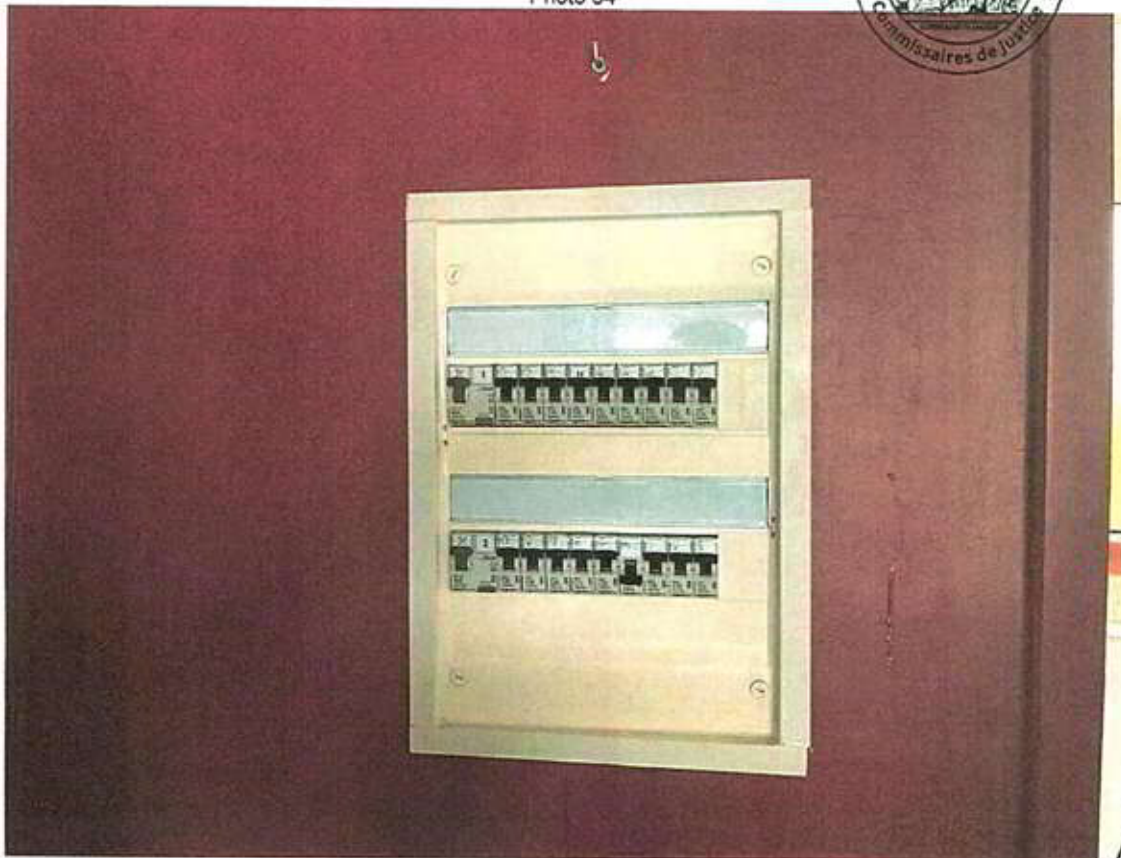




Photo 63



Photo 64



183



Photo 65



Photo 66



184

Photo 67



Photo 68



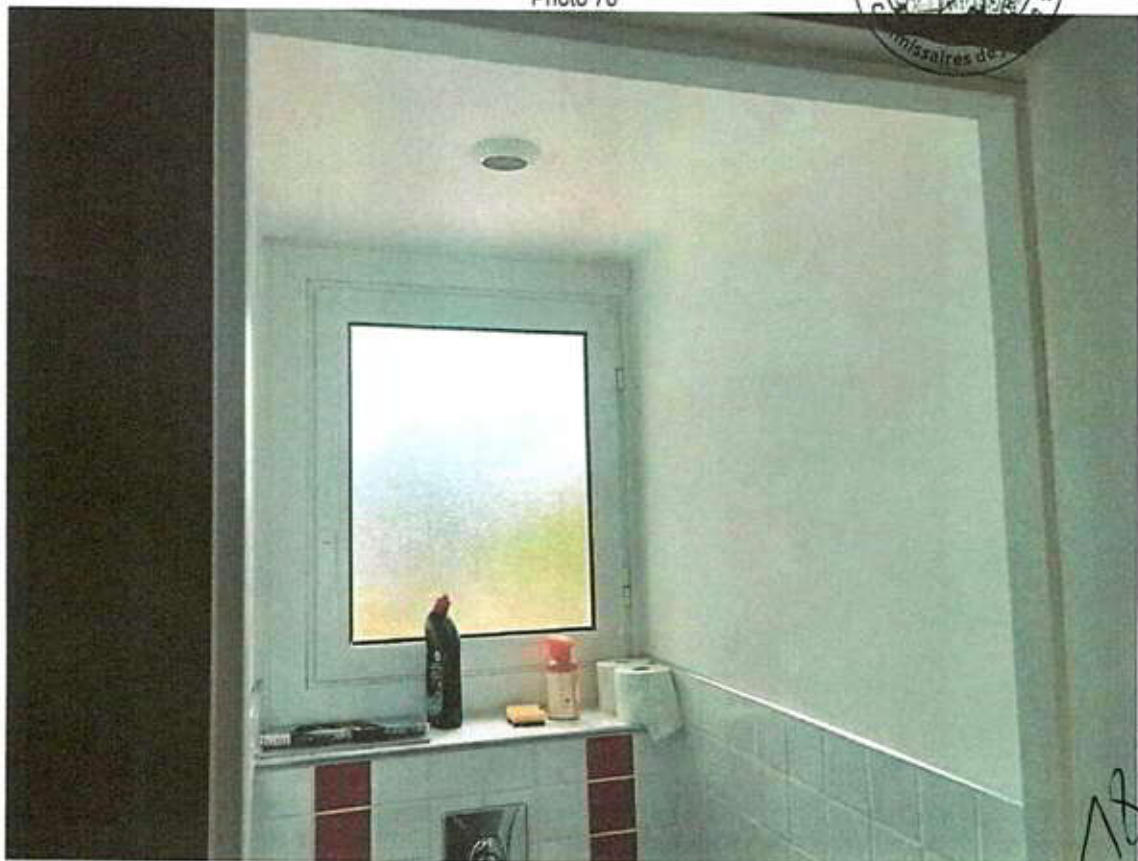
785



Photo 69



Photo 70





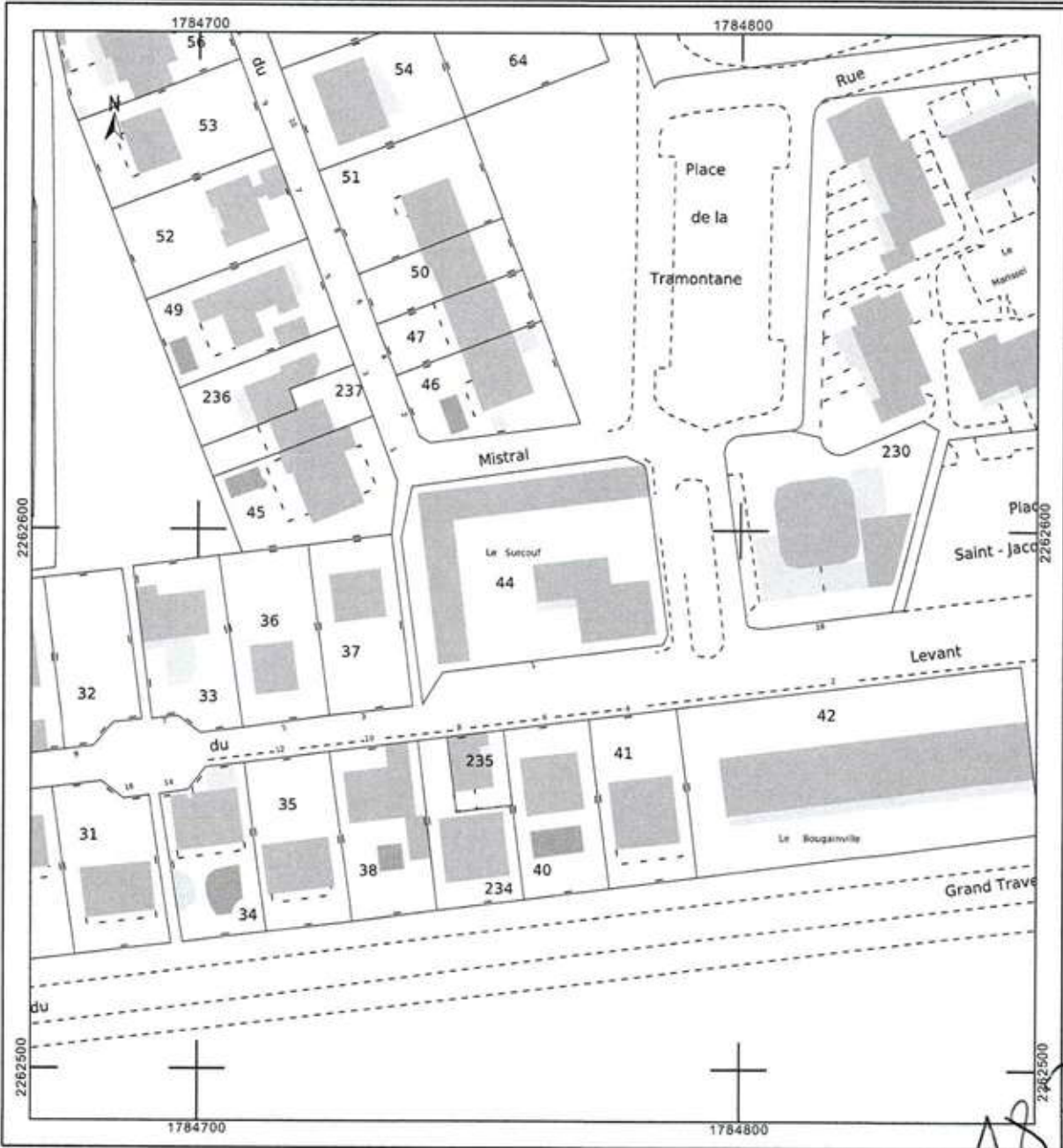
Département :  
HERAULT  
  
Commune :  
LA GRANDE MOTTE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
CDIF MONTPELLIER  
Le Millénaire 156 rue Alfred NOBEL  
34266  
34266 MONTPELLIER CEDEX 02  
tél. -fax

Section : BB  
Feuille : 000 BB 01  
  
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000  
  
Date d'édition : 30/04/2024  
(fuseau horaire de Paris)  
  
Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
  
cadastre.gouv.fr



ASX



**Conseil  
National**  
des Barreaux

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

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

### **Chapitre Ier : Dispositions générales**

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

#### **ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE**

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

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

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

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

### **ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera



subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

#### **ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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

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

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les

unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **Chapitre II : Enchères**

### **ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 10 – SURENCHÈRE**

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

191

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

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

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

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

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

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



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

### **Chapitre III : Vente**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

#### **ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

193

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.

194



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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à

195



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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- 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.

197

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<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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



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

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

#### **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

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

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

### **Chapitre V : Clauses spécifiques**

#### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

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

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

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

### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

\* \*  
\*

200

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

---

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **69 000 €** 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 MONTPELLIER**, 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 MONTPELLIER** le \_\_\_\_\_

**Maître Vincent RIEU, membre de la SCP DORIA AVOCATS,**  
**- Avocat au Barreau de MONTPELLIER,**





<b>MAIRIE DE LA GRANDE MOTTE</b>	<b>CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</b>
--------------------------------------	---

<b>DOSSIER : N° CU 034 344 24 00917</b>	
Déposé le : 20/11/2024 Demandeur : ETUDE RD AVOCATS & ASSOCIES 3 rue monjardin 30000 NIMES Nature des travaux : SANS OBJET Sur un terrain sis à : 1 Rue du Levant LA GRANDE MOTTE (34280) Référence(s) cadastrale(s) : 344 BB 44	Vos réf :

**Le Maire de la Commune de LA GRANDE MOTTE**

Vu la demande présentée le 20/11/2024 par L'ETUDE RD AVOCATS & ASSOCIES, en vue d'obtenir un Certificat d'Urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- o cadastré 344 BB 44,
- o situé 1 Rue du Levant à LA GRANDE MOTTE (34280),

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mars 2017, révision allégée approuvée le 14 octobre 2024, mis en révision générale le 24 juin 2024 et mis en modification le 24 juillet 2024,,

**CERTIFIE**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2**

Le terrain est situé en zone UGc du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mars 2017, faisant l'objet d'une révision allégée prescrite le 20 décembre 2023, et d'une révision générale prescrite le 24 juin 2024,

Conformément à l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

Art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Lotissement : SANS OBJET

**Article 3**

**Le terrain est grevé des servitudes suivantes :**

T5 : Dégagement aéronautique

Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation et Littoraux (submersion marine) approuvé le 16/04/2014 et modifié le 09/12/2021.

#### Article 4

Terrain soumis au Droit de Prémption Urbain simple.

#### Article 5

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5%
TA Départementale	Taux = 2,40%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40%

#### Participations susceptibles d'être exigées à l'occasion de l'opération :

Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif

#### Travaux susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération : SANS OBJET

#### Article 6

Observations et prescriptions particulières :

- Servitude de mixité sociale (SMS)
- Bien situé dans une zone soumise au risque incendie - feu de forêt (carte départementale d'aléas incendie feu de forêt mise à jour par la Préfecture de l'Hérault en octobre 2021).
- Par Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 la Commune est classée en zone de sismicité de niveau 1.
- Bien situé dans un périmètre d'Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs et de l'Amélioration de l'Habitat ORILAH.
- Terrain situé en zone D du Plan d'Exposition au Bruit - obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.
- L'ensemble du département de l'Hérault est classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 01/09/02.
- Lutte contre les termites : arrêté préfectoral n° 2001-01-2423 du 20/06/2001 déclarant zone contaminée la totalité du département de l'Hérault.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

#### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT


Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité.

Signé  électroniquement par : Isabelle Bergé  
Date de signature : 25/11/2024  
Qualité : 1er Adjoint

## Saisies Immobilières

---

**De:** syndic@ab-immo.net  
**Envoyé:** mercredi 2 octobre 2024 11:12  
**À:** Gabriel CHAMPION  
**Objet:** FICHE SYNTHETIQUE surcouf ·  
**Pièces jointes:** 0009\_FICHE\_SYNTHEIQUE\_2024.PDF

**Catégories:** E-mail rattaché dans Secib Néo

Madame, Monsieur,  
Je vous prie de trouver ci-joint la fiche synthétique de votre copropriété.  
Vous en souhaitant bonne réception,  
Cordialement.

AB IMMO





## FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AA6-927-230

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 17/07/2024



1 r du levant  
34280 La Grande-  
Motte

### IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		<b>LE SURCOUF</b>	
Adresse de référence de la copropriété		<b>1 r du levant 34280 La Grande-Motte</b>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<b>null</b>	
Date d'immatriculation	<b>28/11/2017</b>	Numéro d'immatriculation	<b>AA6-927-230</b>
Date du règlement de copropriété	<b>26/03/1965</b>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<b>Sans objet</b>

### IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<b>MCB ASSISTANCE de numéro SIRET 39102825500050</b>
Agissant dans le cadre	<b>d'un mandat de syndic</b>
Adresse	<b>MCB ASSISTANCE 93 101 RESIDENCE AMIRAL I 93 AVENUE PIERRE RACINE 34280 LA GRANDE MOTTE</b>
Numéro de téléphone	<b>0434170127</b>

### ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	<b>Syndicat principal</b>	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<b>Sans objet</b>	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	49
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	26
Nombre de bâtiments	2
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	De 1961 à 1974 1965
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	Non
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	Sans objet

## EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	1

## CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/04/2023
Date de fin de l'exercice clos	31/03/2024
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	16/07/2024
Charges pour opérations courantes	33 332 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	5 042 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	1 531 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	4 109 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	2
Montant du fonds de travaux	0 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés  
le 17/07/2024,  
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

## Saisies Immobilières

---

**De:** syndic@ab-immo.net  
**Envoyé:** mercredi 2 octobre 2024 11:18  
**À:** Gabriel CHAMPION  
**Objet:** ENVOI PV AGO LE SURCOUF - DOSSIER  
**Pièces jointes:** 0009\_PVAGO\_19.07.2024.pdf; 0009\_PVAGO\_13072023.pdf; 0009\_PVAGO\_19072022.pdf

**Catégories:** E-mail rattaché dans Secib Néo

Bonjour

Je vous prie de trouver ci-joint le ou les procès verbaux que vous nous avez demandés.

Cordialement.

AB IMMO



## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

SDC LE SURCOUF 1 RUE DU LEVANT

34280 LA GRANDE MOTTE

Le mardi 16 juillet 2024 à 15h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis A L'HOTEL LES RIVES BLEUES 3 PLACE DE LA MAIRIE 34280 LA GRANDE MOTTE

Les pouvoirs en balc reçus par le syndic ont été remis au président de séance pour distribution aux membres présents.

**Copropriétaires présents, représentés et avant voté par correspondance :**

Copropriétaires représentés :

sont présents ou représentés : **17 / 33 copropriétaires, totalisant  
5647 / 10000 tantièmes généraux.**

**Copropriétaires absents ou non représentés :**

sont absents ou non représentés : **16 / 33 copropriétaires, totalisant  
4353 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

### Question n° 01

#### ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

L'assemblée générale désigne Mr | ..... en qualité de président de séance.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5647 / 5647** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

### Question n° 02

#### ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

L'assemblée générale désigne ..... représentant le cabinet AB IMMO en qualité de secrétaire de séance.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5647 / 5647** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 03**

**ELECTION DU SCRUTATEUR**

L'assemblée générale désigne Mr \_\_\_\_\_ en qualité de scrutateur.

Vote(nt) **POUR** : 17 copropriétaire(s) totalisant **5647 / 5647** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 04**

**ELECTION DU SCRUTATEUR**

L'assemblée générale désigne M \_\_\_\_\_ en qualité de scrutateur.

Vote(nt) **POUR** : 17 copropriétaire(s) totalisant **5647 / 5647** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 05**

**RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée générale prend acte que le compte-rendu a été transmis avec la convocation.

**Question n° 06**

**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023/2024**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état des dépenses, des annexes de l'exercice comptable qui étaient joints à la convocation de l'Assemblée Générale, approuve, sans réserve, en leur forme, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice 2023/2024 allant du 01/04/2023 au 31/03/2024.

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, le dixième jour ouvré qui précède l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 17 copropriétaire(s) totalisant **5647 / 5647** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 07**

**ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL 2024/2025**

L'assemblée générale, après avoir pris acte du budget joint à la convocation, approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses pour l'exercice 2024/2025, arrêté à la somme de 32.943,00 euros et décide que celui-ci sera appelé par quart au 1er jour de chaque trimestre de l'exercice comptable. Il est précisé que les appels de provisions sont consultables depuis l'extranet de chaque copropriétaire, au plus tard, le 25 du mois précédent celui de l'exigibilité des provisions.

Vote(nt) **POUR** : 17 copropriétaire(s) totalisant **5647 / 5647** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.



**Question n° 08****ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL 2025/2026**

L'assemblée générale, après avoir pris acte du budget joint à la convocation, approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses pour l'exercice 2025/2026, arrêté à la somme de 32.943,00 euros et décide que celui-ci sera appelé par quart au 1er jour de chaque trimestre de l'exercice comptable. Il est précisé que les appels de provisions sont consultables depuis l'extranet de chaque copropriétaire, au plus tard, le 25 du mois précédent celui de l'exigibilité des provisions.

Vote(nt) **POUR** : 17 copropriétaire(s) totalisant **5647 / 5647** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 09****CONSTITUTION OBLIGATOIRE DE PROVISIONS ALUR**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de la loi ALUR rendant la constitution de provisions obligatoires à raison de 5% du budget prévisionnel, décide d'appeler ledit pourcentage du budget prévisionnel en même temps que les provisions pour charges courantes à raison du quart de son montant au premier jour de chaque trimestre de l'exercice comptable.

L'Assemblée Générale prend acte que le syndic aura droit à rémunération à hauteur de 1% TTC (TVA à 20%) des provisions appelées afin de couvrir les frais liés à la prime de la garantie financière, engendrées par lesdites provisions.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **925 / 10000** tantièmes.

Ont voté pour :

Vote(nt) **CONTRE** : 15 copropriétaire(s) totalisant **4722 / 10000** tantièmes.

Résolution refusée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 10****REFECTION DE L'ETANCHEITE DE LA TOITURE TERRASSE INACCESSIBLE CAUSANT DES INFILTRATIONS DANS LE GARAGE DE LA SCI ANTARES**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, et après en avoir délibéré, décide de la REFECTION DE L'ETANCHEITE DE LA TOITURE TERRASSE INACCESSIBLE CAUSANT DES INFILTRATIONS DANS LE GARAGE DE LA SCI ANTARES et retient la proposition de l'entreprise ETI pour un montant de 8.400,00 euros TTC (travaux retenus : Etanchéité principale et l'option des habillages des varlets béton) et retient un budget complémentaire de 800,00 euros TTC, au titre d'apport de graviers en complément de celui existant.

L'Assemblée Générale décide de ne pas confier le suivi desdits travaux à un cabinet de maîtrise d'oeuvre techniquement compétent et assuré pour ce type de prestation.

L'Assemblée Générale décide de ne pas souscrire d'assurance Dommage Ouvrage pourtant rendu obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978.

L'Assemblée Générale décide de répartir ces travaux en charges BATIMENT B et de procéder à un appel de fonds, suivant les modalités suivantes :

- 100% du cout global des travaux en date d'exigibilité du 01/10/2024.



Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **509 / 509** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

#### Question n° 11

##### **HONORAIRES SUR TRAVAUX OBJETS DE LA RESOLUTION 10**

L'Assemblée Générale fixe les honoraires du syndic pour la gestion administrative et comptable à 3,60% HT du montant HT des travaux.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **509 / 509** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

#### Question n° 12

##### **REALISATION D'UN AUDIT ENERGETIQUE**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de procéder à l'audit énergétique du bâtiment A.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **273 / 5197** tantièmes.

Ont voté pour :

Vote(nt) **CONTRE** : 15 copropriétaire(s) totalisant **4924 / 5197** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **450** tantièmes.

S'est abstenu : 1

Résolution refusée à la majorité de l'article 24 .

#### Question n° 13

##### **REALISATION OBLIGATOIRE DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF ET DU PROJET DE PLAN PLURI ANNUEL DE TRAVAUX**

L'Assemblée Générale, en application de la loi du 22/08/2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, après avoir pris acte :

- des diverses échéances pour la réalisation du DPE collectif et du PPT,
- que l'immeuble n'a jamais fait réaliser un audit ou un diagnostic de l'ensemble immobilier LE SURCOUF

, décide de réaliser le diagnostic de performance énergétique collectif de la copropriété ainsi que le projet de plan pluriannuel de travaux.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **405 / 5374** tantièmes.

Ont voté pour :

Vote(nt) **CONTRE** : 15 copropriétaire(s) totalisant **4969 / 5374** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **273** tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution refusée à la majorité de l'article 24.

**Cette question sera inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2025.**

#### Question n° 14

##### **ETUDE DU RAVALEMENT DES FACADES SUITE A L'INJONCTION DE LA VILLE**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, et après en avoir délibéré, décide de

procéder à l'ETUDE DU RAVALEMENT DES FACADES SUITE A L'INJONCTION DE LA VILLE et retient la proposition du cabinet AI2C pour un montant de 1925,00 euros TTC.

L'Assemblée Générale demande à ce que le remplacement des garde-corps et la mise ne œuvre d'un chéneau soit envisagé dans le cadre du ravalement, en option.

L'Assemblée Générale décide de répartir cette étude en charges BATIMENT A et de procéder à un appel de fonds, suivant les modalités suivantes :

- 100% du cout global des travaux en date d'exigibilité du 01/10/2024.

Vote(nt) **POUR** : 16 copropriétaire(s) totalisant 527 / 579 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 52 / 579 tantièmes.

A voté contre :

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24 .

#### Question n° 15

#### MISE EN OEUVRE DE GOULOTTES DEDIEES AUX RACCORDEMENTS DES APPARTEMENTS A LA COLONNE DE FIBRE OPTIQUE

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, et après en avoir délibéré, décide de la MISE EN OEUVRE DE GOULOTTES DEDIEES AUX RACCORDEMENTS DES APPARTEMENTS A LA COLONNE DE FIBRE OPTIQUE et retient la proposition de l'entreprise AREVALO TP pour un montant de 3.131,70 euros TTC.

L'Assemblée Générale décide de répartir ces travaux en charges BATIMENT A et de procéder à un appel de fonds, suivant les modalités suivantes :

- 100% du cout global des travaux en date d'exigibilité du 01/10/2024.

Vote(nt) **POUR** : 16 copropriétaire(s) totalisant 540 / 1000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 39 tantièmes.

S'est abstenue : 1

Résolution adoptée à la majorité de l'article 25.

#### Question n° 16

#### HONORAIRES SUR TRAVAUX OBJETS DE LA RESOLUTION 15

L'Assemblée Générale fixe les honoraires du syndic pour la gestion administrative et comptable à 3,60% HT du montant HT des travaux.

Vote(nt) **POUR** : 17 copropriétaire(s) totalisant 579 / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 25.

#### Question n° 17

#### DEMANDE DE MADAME                      AUTORISATION A DONNER A MADAME                      D'INSTALLER DES GRILLES SUR LES DEUX PORTES FENETRES DUT LOT 26

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise MADAME '                      , propriétaire du lot 26, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, à installer des grilles sur les deux portes fenêtres du lot 26, à ses frais exclusifs, sous réserve de :

- se conformer aux descriptifs joints à la présente convocation,



- se conformer à la réglementation en vigueur et respecter le règlement de copropriété,
- obtenir et fournir au syndic l'autorisation des services administratifs requises et notamment celle des services de l'urbanisme de La Grande Motte, avant d'engager tous travaux
- faire effectuer les travaux par une entreprise assurée et qualifiée,
- d'entretenir lesdites grilles afin qu'elles soient toujours de bonne apparence et **soient obligatoirement en aluminium anodisé ou thermolaquées.**

Le(s) copropriétaire(s) et ses ayants droit restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Le(s) copropriétaire(s) et ses ayants droit devront déposer lesdites installations, à leurs frais exclusifs, en cas d'accès aux parties communes dans le cadre de simples travaux d'entretien portant sur les parties communes.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5647 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 25.

#### Question n° 18

#### **DELEGATION DE POUVOIR A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR DECIDER DES TRAVAUX D'ENTRETIEN SUR LES PARTIES COMMUNES GENERALES OU SPECIALES A REALISER EN VUE DE REMEDIER A DES INFILTRATIONS**

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, donne délégation de pouvoir au conseil syndical, constitué de 3 membres, de décider des travaux d'entretien nécessaires à la cessation des infiltrations qui affecteraient les parties habitables originelles des appartements et retient un budget maximum tous postes confondus (Assurance DO, honoraires du syndic suivant le barème mentionné dans l'ordre du jour de la présente assemblée générale au titre des travaux) de 10.000 euros HT pour y procéder,

Les provisions dues en application de la présente résolution seront exigibles suivant la date retenue par le conseil syndical.

En cas de vente, les provisions seront dues par le copropriétaire inscrit dans les fichiers du syndic. Le(s) futur(s) copropriétaire(s) ne pourra(ont) se prévaloir d'une absence d'indication dans l'état daté de la quote part due.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5647 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 25.

#### Question n° 19

#### **INFORMATION SUR L'AUTOMATISATION DES COURRIERS DEMATERIALISES (COURRIELS) ET DES NOTIFICATIONS PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE (Sans vote)**

La loi du 2024-322 du 9 avril 2024 en son article 38, vient modifier l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique. Les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale.



En application de cette disposition légale, les correspondances et notifications pourront se faire par courriel ou lettre recommandée électronique à compter de la tenue de l'assemblée générale.

L'adresse du courriel qui sera utilisée pour procéder aux futures correspondances et notifications, correspondra à l'adresse mail inscrite dans nos fichiers qui correspond aujourd'hui à votre identifiant de connexion à votre extranet et par laquelle vous recevez, depuis un certain temps, vos appels de provisions et tous autres communications dématérialisés.

Dans l'hypothèse où vous souhaitez continuer à recevoir vos correspondances ou vos notifications par voie postale, il conviendra que vous nous en fassiez la demande expresse par l'envoi d'une lettre ou d'un courriel à l'adresse suivante : w.fracas@ab-immo.net.

La présente résolution vaut information de mise en oeuvre de cette nouvelle disposition légale.

-----  
L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17h41.

### **Article 42**

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

**Le président**

**Les scrutateurs**

**Le secrétaire**

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

### SDC LE SURCOUF 1 RUE DU LEVANT - 34280 LA GRANDE MOTTE

Le jeudi 13 juillet 2023 à 15h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis A L'HOTEL LES RIVES BLEUES 3 PLACE DE LA MAIRIE 34280 LA GRANDE MOTTE.

Les pouvoirs reçus par le syndic ont été remis au Président de séance pour distribution aux membres présents.

#### Copropriétaires présents, représentés et ayant voté par correspondance :

Copropriétaires représentés :

sont présents ou représentés : **17 / 33 copropriétaires, totalisant  
5526 / 10000 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés et n'ayant pas voté par correspondance :

sont absents ou non représentés : **16 / 33 copropriétaires, totalisant  
4474 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### Question n° 01

##### ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

L'assemblée générale désigne Monsieur \_\_\_\_\_ en qualité de président de séance.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5526 / 5526** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

#### Question n° 02

##### ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

L'assemblée générale désigne \_\_\_\_\_ représentant le cabinet AB IMMO en qualité de secrétaire de séance.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5526 / 5526** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.



**Question n° 03****ELECTION DU SCRUTATEUR**

L'assemblée générale désigne \_\_\_\_\_ en qualité de scrutateur.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5526 / 5526** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 04****ELECTION DU SCRUTATEUR**

L'assemblée générale désigne \_\_\_\_\_ en qualité de scrutateur.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5526 / 5526** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 05****RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée générale prend acte du rapport d'activité joint à la convocation de l'assemblée générale.

**Question n° 06****APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022/2023**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état des dépenses, des annexes de l'exercice comptables qui étaient joints à la convocation de l'Assemblée Générale, approuve, sans réserve, en leur forme, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice 2022/2023, arrêté à la date du 31/03/2023.

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, le dixième jour ouvré qui précède l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5526 / 5526** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 07****ELECTION DU SYNDIC**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions du contrat de syndic joint à la convocation, et en avoir délibéré, renouvelle dans ses fonctions de syndic le cabinet AB IMMO, titulaire de la carte professionnelle n°CPI 3402 2018 000 033 631 délivrée par la CCI de l'Hérault, à compter du 14/07/2023 jusqu'au 13/07/2026 au plus tard. Le mandat aura donc une durée maximum de 36 mois.

En cas de non renouvellement, ce mandat cessera de plein droit à une date que déterminera l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

L'Assemblée Générale décide, en conséquence, que la rémunération du syndic sera calculée au pro rata temporis des honoraires de gestion courante du contrat présentement adopté.

L'Assemblée Générale mandate le président de séance pour signer le contrat du syndic.



Vote(nt) **POUR** : 17 copropriétaire(s) totalisant **5526 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 25.

#### Question n° 08

##### **ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL 2023/2024**

L'assemblée générale, après avoir pris acte du budget joint à la convocation, approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses pour l'exercice 2023/2024, arrêté à la somme de 31.000,00 euros et décide que celui-ci sera appelé par quart au 1er jour de chaque trimestre de l'exercice comptable. Il est précisé que les appels de provisions sont consultables depuis l'extranet de chaque copropriétaire, au plus tard, le 25 du mois précédent celui de l'exigibilité des provisions.

Vote(nt) **POUR** : 17 copropriétaire(s) totalisant **5526 / 5526** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

#### Question n° 09

##### **ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL 2024/2025**

L'assemblée générale, après avoir pris acte du budget joint à la convocation, approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses pour l'exercice 2024/2025, arrêté à la somme de 31.000,00 euros et décide que celui-ci sera appelé par quart au 1er jour de chaque trimestre de l'exercice comptable. Il est précisé que les appels de provisions sont consultables depuis l'extranet de chaque copropriétaire, au plus tard, le 25 du mois précédent celui de l'exigibilité des provisions.

Vote(nt) **POUR** : 17 copropriétaire(s) totalisant **5526 / 5526** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

#### Question n° 10

##### **CONSTITUTION OBLIGATOIRE DE PROVISIONS ALUR**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de la loi ALUR rendant la constitution de provisions obligatoires à raison de 5% du budget prévisionnel, décide d'appeler ledit pourcentage du budget prévisionnel en même temps que les provisions pour charges courantes à raison du quart de son montant au premier jour de chaque trimestre de l'exercice comptable.

L'Assemblée Générale prend acte que le syndic aura droit à rémunération à hauteur de 1% TTC (TVA à 20%) des provisions appelées afin de couvrir les frais liés à la prime de la garantie financière, engendrées par lesdites provisions.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **244 / 568** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **257 / 568** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **67 / 568** tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Question n° 11****REFECTION DU RESEAU ENTERREE D'EVACUATION DES EAUX USEES ET DES EAUX VANNES DU BATIMENT B**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, et après en avoir délibéré, décide DE PROCEDER A LA REFECTION DU RESEAU ENTERREE D'EVACUATION DES EAUX USEES ET DES EAUX VANNES DU BATIMENT B et retient la proposition de l'entreprise ID RESEAU pour un cout de 5.087,00 € TTC.

L'Assemblée Générale décide que l'appel de fonds nécessaire au financement de ces travaux, sera réparti en charges BATIMENT B, selon les modalités suivantes :

- 100% du budget global des travaux en date du 01/10/2023.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **278 / 430** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **76 / 430** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **76 / 430** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

Le syndic a précisé au préalable que le réseau de tout à l'égoût constituait une partie commune spéciale à chaque bâtiment. Cela explique donc le fait que le vote se fasse sur les copropriétaires de lot situé au bâtiment B et que ces derniers participent à la dépense en proportion de leurs tantièmes de bâtiment.

**Question n° 12****HONORAIRES SUR TRAVAUX OBJET DE LA RESOLUTION 11**

L'Assemblée Générale fixe les honoraires du syndic pour la gestion administrative et comptable à 3,60% HT du montant HT des travaux .

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **430 / 430** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Question n° 13****REALISATION DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF ET DU PROJET DE PLAN PLURI ANNUEL DE TRAVAUX**

L'Assemblée Générale, en application de la loi du 22/08/2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, après avoir pris acte :

- des diverses échéances pour la réalisation du DPE collectif et du PPT,  
, décide de réaliser le diagnostic de performance énergétique collectif de la copropriété ainsi que le projet de plan pluriannuel de travaux et donne mandat au conseil syndical dans le cadre d'un budget maximum de 3.500,00 euros TTC pour y procéder.

L'Assemblée générale décide que le financement de cette prestation s'opèrera par un appel de fonds complémentaire de la somme de 1.700,00 euros à celui déjà effectué en date du 01/10/2022 en vue du financement du DPE Collectif.



Le syndic aura droit à rémunération calculée au temps passé suivant le barème horaire indiqué au contrat de syndic, laquelle dépendra des diligences accomplies pour assister le prestataire qui sera retenu dans l'accomplissement de sa mission.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 2194 / 5526 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 11 copropriétaire(s) totalisant 3332 / 5526 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité de l'article 24.

**Commentaire:** Le syndic a fait part à l'assemblée générale des observations que Monsieur [ ] lui avait transmises. Aussi, il sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale qui se tiendra au cours de l'année 2024 la question de réaliser un audit énergétique de l'immeuble.

#### Question n° 14

##### **SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N°8 ET N°34 APPARTENANT**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, habilite le syndic à mettre en oeuvre la procédure de saisie immobilière des lots 8 et 34 appartenant à [ ] afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires fixée à la somme de 2.481,56 euros au 13.06.2023 pour laquelle le syndicat des copropriétaires a engagé des mesures de recouvrement actuellement en cours, créance à laquelle s'ajouteront les frais et charges jusqu'au jugement d'adjudication à venir.

L'Assemblée Générale décide de provisionner la somme de 3.500,00 Euros qui sera appelée au moment du lancement de la procédure de saisie immobilière.

Vote(nt) **POUR** : 15 copropriétaire(s) totalisant 4441 / 5526 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 520 / 5526 tantièmes.

Ont voté contre : (520),

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

#### Question n° 15

##### **FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DES LOTS 8 ET 34 DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE A VENIR EN CAS DE DEFAILLANCE DU DEBITEUR**

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix des lots 8 et 34 à la somme minimum 20.000,00 Euros.

Il est ici rappelé que, dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun adjudicataire, le syndicat serait déclaré d'office adjudicataire au montant de la mise à prix.

Vote(nt) **POUR** : 15 copropriétaire(s) totalisant 4441 / 5526 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 520 / 5526 tantièmes.

Ont voté contre : (520),

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

L'ordre du jour étant épuisé. plus aucune question n'étant posée. l'assemblée se termine à 17h03.



## **Article 42**

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic.

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

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

**Le président**

**Les scrutateurs**

**Le secrétaire**

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

SDC LE SURCOUF 1 RUE DU LEVANT LE GRAND TRAVERS 34280 LA GRANDE MOTTE

Le mardi 19 juillet 2022 à 15h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis A L'HOTEL LES RIVES BLEUES 3 PLACE DE LA MAIRIE 34280 LA GRANDE MOTTE

**Copropriétaires présents, représentés et avant voté par correspondance :**

Copropriétaires représentés :

**sont présents ou représentés ou ayant voté par correspondance :**

**17 / 33 copropriétaires, totalisant  
5447 / 10000 tantièmes généraux.**

**Copropriétaires absents ou non représentés et n'ayant pas voté par correspondance :**

**sont absents ou non représentés : 16 / 33 copropriétaires, totalisant  
4553 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Les pouvoirs adressés au syndic ont été remis au président de séance pour que ce dernier les distribue aux membres présents.

### Question n° 01

#### ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

L'assemblée générale élit Monsieur \_\_\_\_\_ en qualité de Président de séance.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

### Question n° 02

#### ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

L'assemblée générale élit \_\_\_\_\_ représentant le cabinet AB IMMO en qualité de secrétaire de séance.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

### Question n° 03

#### ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE

L'assemblée générale élit \_\_\_\_\_ en qualité de scrutateur de séance.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 04****ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR DE SEANCE**

L'assemblée générale élit Madame en qualité de scrutateur de séance.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 05****RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL**

L'Assemblée Générale prend acte du rapport d'activité du conseil syndical relatif à l'exercice écoulé.

**Question n° 06****APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021/2022**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état des dépenses, et des annexes joints à la convocation, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice 2021/2022, arrêtés à la date du 31/03/2022.

L'Assemblée Générale prend acte que les comptes de l'exercice comptable à approuver sont consultables le 10ème jour ouvré qui précède celui de l'Assemblée Générale.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 07****ELECTION DU SYNDIC**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions du contrat de syndic joint à la convocation, et en avoir délibéré, renouvelle dans ses fonctions de syndic le cabinet AB IMMO, titulaire de la carte professionnelle n°CPI 3402 2018 000 033 631 délivrée par la CCI de l'Hérault, à compter du 20/07/2022 jusqu'au 19/01/2024 au plus tard. Le mandat aura donc une durée maximum de 18 mois.

En cas de non renouvellement, ce mandat cessera de plein droit à une date que déterminera l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

L'Assemblée Générale décide, en conséquence, que la rémunération du syndic sera calculée au pro rata temporis des honoraires de gestion courante du contrat présentement adopté.

L'Assemblée Générale mandate le président de séance pour signer le contrat du syndic.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5447 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 25.

**Question n° 08****ELECTION DE MONSIEUR****EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

Monsieur est élu en qualité de membre du conseil syndical .

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5447 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 25.



**Question n° 09****ELECTION DE MADME****EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

Madame est élue en qualité de membre du conseil syndical .

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5447 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 25.

**Question n° 10****ELECTION DE I****EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

Monsieur est élu en qualité de membre du conseil syndical .

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5447 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 25.

**Question n° 11****ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2022/2023**

L'assemblée générale, après avoir pris acte du budget joint à la convocation, approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses pour l'exercice 2022/2023, arrêté à la somme de 28.100,00 euros et décide que celui-ci sera appelé par quart au 1er jour de chaque trimestre civil. Il est précisé que les appels de provisions sont consultables depuis l'extranet de chaque copropriétaire, au plus tard, le 25 du mois précédent celui de l'exigibilité des provisions.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 12****ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2023/2024**

L'assemblée générale, après avoir pris acte du budget joint à la convocation, approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses pour l'exercice 2023/2024 , arrêté à la somme de 28.100,00 euros et décide que celui-ci sera appelé par quart au 1er jour de chaque trimestre civil. Il est précisé que les appels de provisions sont consultables depuis l'extranet de chaque copropriétaire, au plus tard, le 25 du mois précédent celui de l'exigibilité des provisions.

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 13****CONSTITUTION OBLIGATOIRE DE PROVISIONS TRAVAUX EN APPLICATION DE LA LOI ALUR**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de la loi ALUR rendant la constitution de provisions obligatoires à raison de 5% du budget prévisionnel, décide d'appeler ledit pourcentage du budget prévisionnel en même temps que les provisions pour charges courantes à raison d'un quart de son montant au premier jour de chaque trimestre civil.

Vote(nt) **POUR** : **1** copropriétaire(s) totalisant **520 / 10000** tantièmes.

A voté pour : (520),

Vote(nt) **CONTRE** : **15** copropriétaire(s) totalisant **4654 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **273 / 10000** tantièmes.  
S'est abstenu :

Résolution rejetée à la majorité de l'article 24.

#### Question n° 14

##### REPLACEMENT DE LA CANALISATION D'ADDUCTION GENERALE D'EAU DE L'IMMEUBLE

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de **REPLACEMENT DE LA CANALISATION D'ADDUCTION GENERALE D'EAU DE L'IMMEUBLE** et donne tout pouvoir au conseil syndical pour décider de l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget de 2.000,00 Euros TTC (budget ne comprenant pas les honoraires de maîtrise d'oeuvre, du syndic, bureau de contrôle, prime de l'assurance Dommage Ouvrage).

L'Assemblée Générale décide que les appels de fonds nécessaires au financement de ces travaux, seront répartis en charges **GENERALES**, selon les modalités suivantes :

- 50% du budget global des travaux en date du 01/08/2022.
- 50% du budget global des travaux en date du 01/10/2022

Arrive en cours de résolution

(565) (15:42:00)

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **4522 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **520 / 10000** tantièmes.

A voté contre :

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **405 / 10000** tantièmes.

S'est abstenu :

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, mais dans la mesure où plus du tiers des voix s'est exprimé en faveur du projet, la résolution est votée, en application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, immédiatement en seconde lecture, à la majorité de l'article 24.

Seconde lecture :

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **4522 / 5447** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **520 / 5447** tantièmes.

A voté contre :

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **405 / 5447** tantièmes.

S'est abstenu :

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

#### Question n° 15

##### HONORAIRES SUR TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DE LA CANALISATION D'ADDUCTION GENERALE D'EAU DE L'IMMEUBLE

L'Assemblée Générale fixe les honoraires du syndic pour la gestion administrative et comptable à 3,60% HT du montant HT des travaux.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **4522 / 5447** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **520 / 5447** tantièmes.

A voté contre :

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **405 / 5447** tantièmes.

S'est abstenu :

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.



**Question n° 16****REPLACEMENT DE LA COLONNE MONTANTE D'EAU DU BATIMENT A**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de **REPLACEMENT DE LA COLONNE MONTANTE D'EAU DU BATIMENT A** et donne tout pouvoir au conseil syndical pour décider de l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget de 8.910,00 €uros TTC (budget ne comprenant pas les honoraires de maîtrise d'oeuvre, du syndic, bureau de contrôle, prime de l'assurance Dommage Ouvrage).

L'Assemblée Générale décide que les appels de fonds nécessaires au financement de ces travaux, seront répartis en charges **BATIMENT A**, selon les modalités suivantes :

- 50% du budget global des travaux en date du 01/08/2022.
- 50% du budget global des travaux en date du 01/10/2022

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **468 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **52 / 1000** tantièmes.

A voté contre :

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **42 / 1000** tantièmes.

S'est abstenu :

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, mais dans la mesure où plus du tiers des voix s'est exprimé en faveur du projet, la résolution est votée, en application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, immédiatement en seconde lecture, à la majorité de l'article 24.

Secopnde lecture :

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **468 / 562** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **52 / 562** tantièmes.

A voté contre :

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **42 / 562** tantièmes.

S'est abstenu :

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 17****HONORAIRES SUR TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DE LA COLONNE MONTANTE D'EAU DU BATIMENT A**

L'Assemblée Générale fixe les honoraires du syndic pour la gestion administrative et comptable à 3,60% HT du montant HT des travaux.

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **468 / 562** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **52 / 562** tantièmes.

A voté contre :

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **42 / 562** tantièmes.

S'est abstenu :

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

**Question n° 18****REALISATION DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF DU BATIMENT**



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de réaliser le diagnostic de performance énergétique du bâtiment A et donne tout pouvoir au conseil syndical pour décider de l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget de 1.800,00 Euros TTC (budget ne comprenant pas les honoraires de maîtrise d'oeuvre, du syndic, bureau de contrôle, prime de l'assurance Dommage Ouvrage).

L'Assemblée Générale décide que l'appel de fonds nécessaire au financement de ce diagnostic sera réparti en charges BATIMENT A , selon les modalités suivantes :

- 100% du budget global des travaux en date du 01/10/2022.

Vote(nt) **POUR** : **13** copropriétaire(s) totalisant **510 / 562** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **52 / 562** tantièmes.

A voté contre : 152,

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

#### Question n° 19

#### **CHANGEMENT DE LA SOCIETE QUI ASSURE L'ENTRETIEN MENAGER DES PARTIES COMMUNES**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré, décide de résilier le contrat d'entretien qui lie le syndicat des copropriétaire à la société CENZON qui assure, à ce jour, l'entretien des parties communes.

L'Assemblée Générale, après en avoir débattu, retient la proposition de l'entreprise DS NETTOYAGE ENTRETIEN au cout annuel de 5.600,00 euros.

L'Assemblée Générale décide en conséquence ajuster les budgets prévisionnels 2022/2023 et 2023/2024 de la différence entre le cout annuel du contrat de la société sus énoncée et celui du contrat de la société CENZON.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **4362 / 5447** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **1085 / 5447** tantièmes.

Ont voté contre :

Résolution adoptée à la majorité de l'article 24.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17h02.

#### **Article 42**

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

**Le président**

**Les scrutateurs**

**Le secrétaire**

## Saisies Immobilières

---

**De:** syndic@ab-immo.net  
**Envoyé:** mercredi 2 octobre 2024 11:21  
**À:** Gabriel CHAMPION  
**Objet:** PIECE JOINTE -  
**Pièces jointes:** 20240331001DEC0000002080C.pdf; 20230331001DEC0000002080C.pdf

**Catégories:** E-mail rattaché dans Secib Néo

Bonjour  
Je vous souhaite bonne réception de la pièce jointe.  
Cordialement.

AB IMMO





0009 - SDC LE SURCOUF  
LE GRAND TRAVERS  
34280 LA GRANDE MOTTE

## DECOMPTE DE CHARGES

Période du 01/04/2023 Au 31/03/2024

A LA GRANDE MOTTE, le 17/07/2024

01  
Réf : 0009-0017 / Bordereau 16 Folio 1

Internet Login : 002080 Mot de Passe :

Powered by ICS

	Postes à répartir	Total	Base	Tantèmes	Quote-part	Locatif	
0008	<b>Appartement BATIMENT A Etage: 2 BATIMENT A</b>						
	CHARGES GENERALES	18504.04	10000	360	666.15	322.52	
	CHARGES D'ASCENSEUR	2996.64	1000	31	92.90	75.12	
	CHARGES EAU FROIDE 3.85 Eu./M3 Index : 435.00 / 465.00	3203.20	832	30.00	115.50	115.50	
	DEPENSES INDIVIDUELLES	3235.09	26	1	124.43	124.43	
	CHARGES BATIMENT	4825.68	1000	38	183.38	13.48	
	DEPENSES INDIVIDUELLES	403.20	23	1	17.53	17.53	
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>1199.89</b>	<b>668.58</b>	
	<b>Dont TVA</b>				<b>103.33</b>	<b>48.93</b>	
0034	<b>Garage BATIMENT B BATIMENT B</b>						
	CHARGES GENERALES	18504.04	10000	43	79.57	38.52	
	CHARGES BATIMENT	165.00	1000	37	6.11	0.00	
	RESEAU EU ENTERRE BAT B	5042.29	1000	37	186.56	0.00	
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>272.24</b>	<b>38.52</b>	
	<b>Dont TVA</b>				<b>24.20</b>	<b>1.69</b>	
	Part non récupérable	765.03	<b>Total des charges sur cette période</b>			1472.13	707.10
	Dont TVA	76.91	<b>Dont TVA</b>			127.53	50.62
	Réserve	161.20	<b>Total des provisions appelées</b>			-1379.39	
			<b>Reste à percevoir</b>			92.74	

Récap.	ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
	Solde antérieur	3448.30	
	<b>Total de l'exercice</b>	<b>3448.30</b>	<b>0.00</b>
	<b>Solde au 31/03/2024</b>	<b>3448.30</b>	
01/04/2024	1er Ech APPEL DE PROVISIONS	303.08	
01/04/2024	Condamnation Art 700 Jugement 29.03.2024	400.00	
26/04/2024	FRAIS SAISIE IMMOBILIERE	120.00	
29/04/2024	Signification Jugement + Commandement	167.51	
22/05/2024	CONSTITUTION HYPOTHEQUE LEGALGE	144.00	
01/07/2024	2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	303.08	
16/07/2024	Solde charges 01/04/2023-31/03/2024	92.74	
17/07/2024	Régul. Appel de fonds BUDGET Ex 24/25	37.09	
	<b>TOTAUX</b>	<b>5015.80</b>	<b>0.00</b>
	<b>Solde au 17/07/2024</b>	<b>5015.80</b>	

CE DOCUMENT DOIT ETRE CONSERVE POUR VOUS SERVIR A LA DECLARATION DE VOS REVENUS FONCIERS OU AUTRE DECLARATIONS SI VOUS LOUEZ VOTRE APPARTEMENT. L'INDICATION DE VOTRE QUOTE-PART DE TVA ET DE CHARGES RECUPERABLES EST DONNEE A TITRE INFORMATIF ET NE SAURAIT ENGAGER LA RESPONSABILITE DU CABINET.



**RESIDENCE L'AMIRAL 1**  
**93-101 AVENUE PIERRE RACINE**  
**34280 LA GRANDE MOTTE**  
Tél.: 04 67 29 83 44 - Fax: 04 67 29 99 46  
syndic@ab-immo.net  
www.immobiliergrandemotte.com

RCS 391 028 255 Carte prof. CPI 3402 2018 000 033 631 Délivrée par CCI DE L'HERAULT SIRET 39102825500035 APE 701F TVA INTRA.

0009 - SDC LE SURCOUF  
LE GRAND TRAVERS  
34280 LA GRANDE MOTTE

## DECOMPTÉ DE CHARGES

Période du 01/04/2023 Au 31/03/2024

A LA GRANDE MOTTE, le 17/07/2024

01

Réf : 0009.0017 / Bordereau 16 Folio 2

Internet Login : 002080 Mot de Passe :

Powered by ICS

### MODALITES DE REGLEMENT

Avant le:	MONTANT	PAR CHEQUE A L'ORDRE DE
A Réception	5015.80	SARL AB IMMO/SDC LE SURCOUF

Domiciliation de l'immeuble
CAISSE D'EPARGNE 13485-00800-0891359664762 BIC : CEPFRPP348 IBAN: FR76 1348 5008 0008 9135 9664 762

Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements

0009-0017-A Réception  
5015.80€



0009 - SDC LE SURCOUF  
 LE GRAND TRAVERS  
 34280 LA GRANDE MOTTE

## DECOMPTE DE CHARGES

Période du 01/04/2022 Au 31/03/2023

A LA GRANDE MOTTE, le 15/07/2023

Réf : 0009-0017 / Bordereau 16 Folio 1

Internet Login : 002080 Mot de Passe :

Powered by /ICS

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif	
0008	<b>Appartement BATIMENT A Etage: 2 BATIMENT A</b>						
	CHARGES GENERALES	18821.12	10000	360	677.56	340.15	
	CHARGES D'ASCENSEUR	2748.61	1000	31	85.21	68.46	
	CHARGES EAU FROIDE 3.46 Eu./M3 Index : 400.00 / 435.00	2736.86	791	35.00	121.10	121.10	
	DEPENSES INDIVIDUELLES	3025.66	26	1	116.37	116.37	
	REFECTION AEP GENERAL	1766.76	10000	360	63.60	0.00	
	CHARGES BATIMENT	1648.00	1000	38	62.62	1.60	
	DEPENSES INDIVIDUELLES	391.68	23	1	17.03	17.03	
	REFECTION COLONNE AEP BAT A	8189.47	1000	38	311.20	0.00	
		<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>1454.69</b>	<b>664.71</b>
	Dont TVA				<b>140.69</b>	<b>63.12</b>	
0034	<b>Garage BATIMENT B BATIMENT B</b>						
	CHARGES GENERALES	18821.12	10000	43	80.93	40.63	
	REFECTION AEP GENERAL	1766.76	10000	43	7.60	0.00	
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>88.53</b>	<b>40.63</b>	
	Dont TVA				<b>8.70</b>	<b>3.86</b>	
	Part non récupérable	837.88	<b>Total des charges sur cette période</b>			1543.22	705.34
	Dont TVA	82.41	<b>Dont TVA</b>			149.39	66.98
	Réserve	161.20	<b>Total des provisions appelées</b>			-1580.21	
			<b>Trop appelé en votre faveur</b>			36.99	

Récap.	ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
	Solde antérieur	2162.75	
	<b>Total de l'exercice</b>	<b>2162.75</b>	<b>0.00</b>
	<b>Solde au 31/03/2023</b>	<b>2162.75</b>	
01/04/2023	1er Ech APPEL DE PROVISIONS	288.81	
17/05/2023	Frais de MISE EN DEMEURE du 17/05/2023	30.00	
14/06/2023	FRAIS DELIVRANCE COMMANDEMENT DE PAYER	120.00	
01/07/2023	2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	288.81	
03/07/2023	Délivrance Commandement de payer	139.48	
13/07/2023	Solde charges 01/04/2022-31/03/2023		36.99
	<b>TOTAUX</b>	<b>3029.85</b>	<b>36.99</b>
	<b>Solde au 15/07/2023</b>	<b>2992.86</b>	

CE DOCUMENT DOIT ETRE CONSERVE POUR VOUS SERVIR A LA DECLARATION DE VOS REVENUS FONCIERS AU TITRE DE L'ANNEE EN COURS SI VOUS LOUEZ VOTRE APPARTEMENT.  
 NOUS VOUS RAPPELONS QUE VOTRE LOGEMENT DOIT ETRE EQUIPE D'UN DETECTEUR DE FUMEE AVANT LE 8 MARS 2015 ET QUE CHAQUE COPROPRIETAIRE EST TENU DE S'ASSURER CONTRE  
 LES RISQUES DE RESPONSABILITE CIVILE DONT IL DOIT REPENDRE SOIT EN SA  
 QUALITE DE COPROPRIETAIRE OCCUPANT, SOIT DE COPROPRIETAIRE NON OCCUPANT.





RESIDENCE L'AMIRAL 1  
93-101 AVENUE PIERRE RACINE  
34280 LA GRANDE MOTTE  
Tél.: 04 67 29 83 44 - Fax: 04 67 29 99 46  
syndic@ab-immo.net  
www.immobiliergandemotte.com

RCS 391 028 255 Carte prof. CP1 3402 2018 000 033 631 Délivrée par CCI DE L'HERAULT SIRET 39102825500035 APE 701F TVA INTRA.

0009 - SDC LE SURCOUF  
LE GRAND TRAVERS  
34280 LA GRANDE MOTTE

## DECOMPTE DE CHARGES

Période du 01/04/2022 Au 31/03/2023

A LA GRANDE MOTTE, le 15/07/2023

Réf : 0009-0017 / Bordereau 16 Folio 2

Internet Login : 002080 Mot de Passe :

Powered by ICS

### MODALITES DE REGLEMENT

Avant le	MONTANT	PAR CHEQUE A L'ORDRE DE
A Réception	2992.86	SARL/SDC LE SURCOUF

### Domiciliation de l'immeuble

CAISSE D'EPARGNE  
13485-00800-0891359664762  
BIC : CEPFRPP348  
IBAN: FR76 1348 5008 0008 9135 9664 762

Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements

## Saisies Immobilières

---

**De:** syndic@ab-immo.net  
**Envoyé:** mercredi 2 octobre 2024 11:23  
**À:** Gabriel CHAMPION  
**Objet:** PIECE JOINTE - I  
**Pièces jointes:** F015146.synX.pdf

**Catégories:** E-mail rattaché dans Secib Néo

Bonjour  
Je vous souhaite bonne réception de la pièce jointe.  
Cordialement.

AB IMMO



0009 - SDC LE SURCOUF  
LE GRAND TRAVERS  
34280 LA GRANDE MOTTE

## Relevé de Compte

A LA GRANDE MOTTE, le 02/10/2024

Réf : 0009-0017

Internet Login : 002080 Mot de Passe :

Objet :

Lot(s) : Appartement(0008),Garage(0034),

Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous la situation de votre compte au 02/10/2024.

Celle-ci se décompose de la manière suivante :

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/04/2024 Solde antérieur	3448.30		3448.30
01/04/2024 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	303.08		3751.38
01/04/2024 Condamnation Art 700 Jugement 29.03.2024	400.00		4151.38
26/04/2024 FRAIS SAISIE IMMOBILIERE	120.00		4271.38
29/04/2024 Signification Jugement + Commandement	167.51		4438.89
22/05/2024 CONSTITUTION HYPOTHEQUE LEGALGE	144.00		4582.89
01/07/2024 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	303.08		4885.97
16/07/2024 Solde charges 01/04/2023-31/03/2024	92.74		4978.71
17/07/2024 Régul. Appel de fonds BUDGET Ex 24/25	37.09		5015.80
04/09/2024 Frais de MISE EN DEMEURE du 04/09/2024	30.00		5045.80
01/10/2024 1er Ech APPEL TRAVAUX VOTES AG	123.69		5169.49
01/10/2024 1er Ech APPEL TRAVAUX VOTES AG	73.15		5242.64
01/10/2024 1er Ech APPEL TRAVAUX VOTES AG	353.77		5596.41
01/10/2024 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	321.63		5918.04
<b>**** Totaux ****</b>	<b>5918.04</b>	<b>0.00</b>	

<b>Total à payer (En Euro)</b>	<b>5918.04</b>		
--------------------------------	----------------	--	--

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Syndic

<<===== Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements =====>>



## Saisies Immobilières

---

**De:** syndic@ab-immo.net  
**Envoyé:** mercredi 2 octobre 2024 11:24  
**À:** Gabriel CHAMPION  
**Objet:** Carnet d'entretien - SURCUF -  
**Pièces jointes:** F015382.synX.pdf

**Catégories:** E-mail rattaché dans Secib Néo

Bonjour,  
Je vous prie de trouver ci-joint le carnet d'entretien de la copropriété.  
Bonne réception.  
Cordialement.

AB IMMO

**LE CARNET D'ENTRETIEN**  
DE VOTRE COPROPRIETE

SDC LE SURCOUF  
LE GRAND TRAVERS  
1 RUE DU LEVANT  
34280 LA GRANDE MOTTE

Immeuble de 26 lots principaux



## **SDC LE SURCOUF**

Immeuble de 26 lots principaux 23 lots secondaires,  
Immatriculé au registre sous le N° : AA6927230 Le 28/11/2017

### **SYNDIC EN EXERCICE**

#### **SARL AB IMMO**

(MCB ASSISTANCE)  
RESIDENCE L'AMIRAL 1  
141 AVENUE PIERRE RACINE  
34280 LA GRANDE MOTTE

Téléphone : 04 67 29 83 44

Carte professionnelle n° CPI 3402 2018 000 033 631  
Délivrée par CCI DE L'HERAULT  
Siret n° 39102825500068 Ape n° 701F

Responsable : MONSIEUR

Tél : 04.67.29.83.44

Comptable :

Mail : @ab-immo.net

Négociateur :

### **MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

### **Descriptif copropriété**

L'immeuble est composé de deux bâtiments répartis comme suit :

Bâtiment A :

1 local commercial et de 24 appartements,

1 ascenseur

1 interphone

1 digicode

Bâtiment B

1 local commercial et de 23 garages,

### **Syndicat des copropriétaires**

Afin de pouvoir correspondre avec le nouveau propriétaire, nous vous demandons de bien vouloir nous indiquer dans la notification, l'adresse à laquelle ce dernier élit domicile.

En cas d'indivision ou de société civile immobilière, nous vous demandons de bien vouloir nous indiquer l'identité ainsi que le domicile réel et élu du représentant de l'indivision ou de la société civile immobilière.



La copropriété n'est pas raccordée à la fibre optique.

La copropriété n'est pas soumise à l'obligation d'établir un DPE ou un audit énergétique.

La copropriété est équipée d'un ascenseur dont le contrôle quinquennal est effectué par le bureau de contrôle SOCOTEC.

Le syndicat des copropriétaires n'a pas de patrimoine.

Les Assemblées Générale se tiennent généralement au cours du mois de juillet de chaque année.

### Litiges ou procès en cours

PROCEDURE DE RECOUVREMENT CONTRE  
JUSQU A LA SAISIE DE SES LOTS

POUVANT ALLER

### Montant des marchés

### Procédure de recouvrement des impayés

DOSSIER

## Règlementation sur l'amiante

SE REPORTER AU DTA

## Travaux décidés en assemblée générale

SE REPORTER AUX PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES  
L'ASSEMBLEE GENERALE A REFUSE DE PROCEDER AU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DU BATIMENT.

## Règlementation saturnisme

Immeuble construit après 1948

## Consultations des pièces comptables

Les pièces comptables peuvent être consultées au bureau du syndic le 10ème jour ouvrable précédent l'assemblée générale ou sur rendez-vous.

## Numéro du digicode

DIGICODE : 3286

## Compteurs divisionnaires d'eau

L'immeuble est pourvu de compteurs individuels pour le comptage de l'eau froide et de l'eau chaude.

Le vendeur et l'acquéreur feront une affaire personnelle de la répartition des charges liées aux consommations d'eau (EF et ECS) survenues au cours de l'exercice en cours, et le cas échéant, d'un exercice dont les comptes n'ont pas été encore approuvés.

## Paiement des charges

LES PROVISIONS SONT PAYABLES AU PLUS TARD A LEUR DATE D'EXIGIBILITE, SOIT LES 1ER JANVIER; AVRIL, JUILLET ET OCTOBRE.

## Quelques conseils

Entretien des terrasses : Chaque copropriétaire est responsable du bon entretien de sa terrasse et des conséquences qui découleraient d'un défaut d'entretien. Aussi, il est fortement recommandé de faire régulièrement un désherbage par des produits adaptés de votre terrasse et de nettoyer les évacuations de vos terrasses afin d'éviter toute obturation.

Alimentation des appartements en eau : A chaque départ, pensez à fermer votre

robinet d'arrêt.

Chauffe-eau individuel : Avant la période hivernale, pensez à mettre en service votre chauffe-eau individuel afin de le préserver en cas de grand froid.

Bien être général : Tenir les animaux de compagnie en laisse et pour les animaux dangereux : leur mettre la muselière (responsabilité pénale du propriétaire de l'animal)

Ne pas occuper une autre place de parking que celle qui vous a été attribuée et ne pas stationner votre véhicule dans les parties communes sous peine de faire retirer le véhicule par la fourrière.

## Chauffage des appartements

LE CHAUFFAGE EST INDIVIDUEL.



**45MW5525 Entretien Ascenseur**

Reconduit le 01/10/2016 par tacite reconduction Résiliable le 30/09/2019  
Entretien Ascenseur

**Souscrit avec**

**STE OTIS**  
ZAC TOURNEZY  
164 RUE MAURICE LE BOUCHER  
34070 MONTPELLIER  
**Téléphone : 04.67.17.95.95**

**Compagnie**

**OTIS**  
ZAC DE TOURNEZY  
164 RUE MAURICE LEBOUCHER  
34000MONTPELLIER  
**Téléphone : 04.67.17.95.97**

**7288927704/6 AXA DO ETANCHEITE TA LOT 25**

par tacite reconduction Résiliable le 30/10/2027  
AXA DO ETANCHEITE TA LOT 25

**Souscrit avec**

**R.C.B SATEC**  
4 PLACE DU 8 MAI 1945  
92300 LEVALLOIS PERRET  
**Téléphone : 01 42 85 33 33**

**Compagnie**

**R.C.B SATEC ASSURANCES  
CONSTRUCTION**  
4 PLACE DU 8 MAI 1945  
92300LEVALLOIS PERRET  
**Téléphone : 01 42 85 33 33**

**3740420804 Assurance Multirisque**

Reconduit le 01/07/2017 par tacite reconduction Résiliable le 30/06/2018  
Assurance Multirisque

**Souscrit avec**

**SARL EXCEL ASSUR**  
442 Avenue Jean Prouvé  
BP 17008  
30910 NIMES CEDEX 2  
**Téléphone : 04 66 67 39 06**

**Compagnie**

**AXA IARD**  
442 Avenue Jean Prouvé  
BP 17008  
30914NIMES CEDEX  
**Téléphone : 04.66.67.39.06**

**84815 LOCATION/ENTRETIEN/RELEVE**

Reconduit le 01/01/2019 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/2023  
LOCATION/ENTRETIEN/RELEVE  
COMPTEURS EF

**Souscrit avec**

**COMPTAGE IMMOBILIER SERVICE**  
30 AVENUE CARNOT  
91300 MASSY  
FRANCE  
**Téléphone : 01.69.19.54.15**

**10/03/18/ET Dératisation Parties Communes**

Reconduit le 01/04/2017 par tacite reconduction Résiliable le 31/03/2018  
Dératisation Parties Communes

**Souscrit avec**

**3D MEDITERRANEE**  
301 RUE DE LA GARRIGUETTE  
34130 SAINT AUNES  
Téléphone : 04.99.52.96.10

**139400 ABONNEMENT INTRATONE**

par tacite reconduction  
ABONNEMENT INTRATONE

**Souscrit avec**

**COGELEC**  
ZI DE MAUNIT  
370 RUE DE MAUNIT  
85290 MORTAGNE SUR SEVRE  
Téléphone : 02 51 57 03 07

**11663398 Vérification Colonne Seche**

Reconduit le 01/01/2020 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/2020  
Vérification Colonne Seche

**Souscrit avec**

**S.A.R.L. SIPP**  
6 AVENUE DE LA VISTRENQUE  
30132 CAISSARGUES  
Téléphone : 04 66 70 93 93

**C15/00102 ENTRETIEN ESPACES VERTS**

Reconduit le 01/04/2017 par tacite reconduction Résiliable le 30/09/2017  
ENTRETIEN ESPACES VERTS

**Souscrit avec**

**HEXA'JARDINS**  
170 RUE DES COMPAGNONS  
ZA LES FOURNELS II  
34400 LUNEL  
Téléphone : 04 67 64 32 96

## TRAVAUX REALISES

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	<b>S.A.R.L. MIDI ETANCHEITE</b> 8 RUE DU REGINA ZA DES AMOURIES 34110 MIREVAL Téléphone : 04 67 18 00 88	REFECTION DE L'ETANCHEITE DE LA PARTIE DE LA TOITURE SITUEE A L'ANGLE DES GARAGES	Réalisés le 15/04/2007 Pour 5013.36€
01	<b>STE OTIS</b> ZAC TOURNEZY 164 RUE MAURICE LE BOUCHER 34070 MONTPELLIER Téléphone : 04.67.17.95.95	<b>BATIMENT A</b> MODERNISATION DE L'ASCENSEUR	Réalisés le 27/06/2007 Pour 33195.00€
	<b>TV SAT CAMARGUE</b> 39 Boulevard Victor Hugo 30220 SAINT LAURENT D'AIGOUZE Téléphone : 04.66.53.26.96	ADAPTATION DE L'ANTENNE A LA RECEPTION DE LA TNT	Réalisés le 31/12/2008 Pour 1450.00€
	<b>S.A.R.L MSR CARRELAGES</b> 28 AVENUE RAIMBAUD D'ORANGE 34080 MONTPELLIER Téléphone : 06.68.12.98.57	REFECTION DU CARRELAGE DES PALIERS DES DIFFERENTS ETAGES	Réalisés le 09/03/2010 Pour 8862.00€
	<b>S.A. MARTEAU</b> 3.5 Avenue Victor Hugo 34300 AGDE Téléphone : 04 67 94 18 01	RAVALEMENT DE LA CAGE D'ESCALIER ET DU HALL D'ENTREE	Réalisés le 16/06/2010 Pour 9000.00€
	<b>J.T.S</b> 26 AVENUE DUMONT D'URVILLE 30240 PORT CAMARGUE Téléphone : 06.31.99.57.86	REALISATION ACCES HANDICAPES	Réalisés le 20/12/2010 Pour 2600.00€
	<b>E.U.R.L. CRISTAL FACADE</b> 4 RUE DU GENEVRIER 34920 LE CRES Téléphone : 04.67.59.12.62	RAVALEMENT DU BATIMENT A SUIVI PAR NOEL SPINOZA (MAITRE D'OEUVRE)	Réalisés le 23/05/2011 Pour 137740.00€
	<b>SARL EXCEL ASSUR</b> 442 Avenue Jean Prouvé BP 17008 30910 NIMES CEDEX 2	DO RAVALEMENT FACADE BAT A	



**Bât. Intervenants**

**Type et Objets des travaux**

Téléphone : 04 66 67 39 06

**Bât. Intervenants**

**Type et Objets des travaux**

**E.T.I ETANCHEITE**

PARC TEC DES TERRES DU ROY  
80 IMPASSE DES MILLEPERTUIS  
34740 VENDARGUES  
Téléphone : 04.99.740.740

REFECTION ETANCHEITE TI COUVRANT LOT 26  
DU BATIMENT B

Réalisés le 07/01/2014  
Pour 2444.00€

**Bât. Intervenants**

**Type et Objets des travaux**

**S.A.R.L. MIDI ETANCHEITE**

8 RUE DU REGINA  
ZA DES AMOURIES  
34110 MIREVAL  
Téléphone : 04 67 18 00 88

REFECTION ETANCHEITE TERRASSE ACCESSIBLE  
ET BALCON LOT 25

Réalisés le 07/11/2017  
Pour 25245.00€

**R.C.B SATEC**

4 PLACE DU 8 MAI 1945  
92300 LEVALLOIS PERRET  
Téléphone : 01 42 85 33 33

AXA DO ETANCHEITE TA LOT 25

## Saisies Immobilières

---

**De:** syndic@ab-immo.net  
**Envoyé:** mercredi 2 octobre 2024 11:26  
**À:** Gabriel CHAMPION  
**Objet:** PIECE JOINTE - APPELS DE FONDS TRIMESTRE  
**Pièces jointes:** 20241001000A040000002080C.pdf; 20241001000A010000002080C.pdf

**Catégories:** E-mail rattaché dans Secib Néo

Bonjour  
Je vous souhaite bonne réception de la pièce jointe.  
Cordialement.

AB IMMO



0009 - SDC LE SURCOUF  
LE GRAND TRAVERS  
34280 LA GRANDE MOTTE

## Appel de Fonds

Période du 01/10/2024 au 31/10/2024

A LA GRANDE MOTTE, le 23/09/2024

APPEL TRAVAUX VOTES AGO 16.07.2024  
Réf : 0009-0017 /  
Internet Login : 002080 Mot de Passe :

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif
0008	Appartement BATIMENT A Etage: 2 INSTALLATION GOULOTTES FIBRE ETUDE RAVALEMENT BAT A	3255.00 1925.00	1000 1000	38 38	123.69 73.15	
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>196.84</b>	<b>0.00</b>
0034	Garage BATIMENT B ETANCHEITE TI BATIMENT B	9561.31	1000	37	353.77	
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>353.77</b>	<b>0.00</b>

Montant de l'appel de fonds **550.61 €**

RECAPITULATIF	MONTANT DE VOTRE APPEL		
Réserve 161.20		MONTANT DE VOTRE APPEL	550.61
Appel TTC 550.61		TOTAL A PAYER	550.61

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante. Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 Juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs. Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

### MODALITES DE REGLEMENT

AVANT LE	MONTANT	BENEFICIAIRE
01/10/2024	550,61	SARL AB IMMO/SDC LE SURCOUF

COMPTE BENEFICIAIRE
CAISSE D'EPARGNE 13485-00800-0891359664762 BIC : CEPAPFRPP348 IBAN: FR76 1348 5008 0008 9135 9664 762

Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements





0009 - SDC LE SURCOUF  
LE GRAND TRAVERS  
34280 LA GRANDE MOTTE

## Appel de Fonds

Période du 01/10/2024 au 31/12/2024

A LA GRANDE MOTTE, le 23/09/2024

APPEL DE PROVISIONS

Réf : 0009-0017 /

Internet Login : 002080 Mot de Passe :

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif
0008	<b>Appartement BATIMENT A Etage: 2</b>					
	CHARGES GENERALES	5785.00	10000	360	208.26	
	CHARGES D'ASCENSEUR	795.00	1000	31	24.65	
	DEPENSES INDIVIDUELLES	770.00	26	1	29.62	
	CHARGES BATIMENT	783.25	1000	38	29.76	
	DEPENSES INDIVIDUELLES	102.50	23	1	4.46	
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>296.75</b>	<b>177.25</b>
0034	<b>Garage BATIMENT B</b>					
	CHARGES GENERALES	5785.00	10000	43	24.88	
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>24.88</b>	<b>13.96</b>

Montant de l'appel de fonds 321.63 €

RECAPITULATIF	ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
Réserve 161.20	Solde au 01/04/2024	3448.30	
Appel TTC 321.63	01/04/2024 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	303.08	
Locatif 191.21	01/04/2024 Condamnation Art 700 Jugement 29.03.2024	400.00	
Non Locat. 130.42	26/04/2024 FRAIS SAISIE IMMOBILIERE	120.00	
	29/04/2024 Signification Jugement + Commandement	167.51	
	22/05/2024 CONSTITUTION HYPOTHEQUE LEGALGE	144.00	
	01/07/2024 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	303.08	
	16/07/2024 Solde charges 01/04/2023-31/03/2024	92.74	
	17/07/2024 Régul. Appel de fonds BUDGET Ex 24/25	37.09	
	04/09/2024 Frais de MISE EN DEMEURE du 04/09/2024	30.00	
	<b>TOTAL DES MOUVEMENTS SUR LA PERIODE</b>	<b>5045.80</b>	<b>0.00</b>
	<b>SOLDE DEBITEUR</b>	<b>5045.80</b>	
	<b>MONTANT DE VOTRE APPEL</b>	<b>321.63</b>	
	<b>TOTAL A PAYER</b>	<b>5367.43</b>	

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante. Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 Juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs. Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

### MODALITES DE REGLEMENT

AVANT LE	MONTANT	BENEFICIAIRE
23/09/2024	5045.80	SARL AB IMMO/SDC LE SURCOUF
01/10/2024	321.63	

COMPTE BENEFICIAIRE
CAISSE D'EPARGNE 13485-00800-0891359664762 BIC : CEPAPRPP348 IBAN: FR76 1348 5008 0008 9135 9664 762

Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements

LAURENT RUBIN  
0009-0017-23/09/2024  
5045.80€

0009-0017-01/10/2024  
321.63€

## Saisies Immobilières

---

**De:** syndic@ab-immo.net  
**Envoyé:** mercredi 2 octobre 2024 11:27  
**À:** Gabriel CHAMPION  
**Objet:** PIECE JOINTE - DTA SURCOUF -  
**Pièces jointes:** 0009\_DTA\_07.2021.pdf

**Catégories:** E-mail rattaché dans Secib Néo

Bonjour  
Je vous souhaite bonne réception de la pièce jointe.  
Cordialement.

AB IMMO



CABINET AGENDA AUDE-HERAULT  
SAS Languedoc Expertises Immobilières  
16 avenue Jean Moulin  
34500 BEZIERS  
3411agenda@gmail.com  
Tél : 04 67 30 56 71 prise rendez-vous  
Suivi dossier/facture [agendasaisie@gmail.com](mailto:agendasaisie@gmail.com)

SYNDIC AB IMMO Mr Sylvain  
BONNEFOUX

Dossier N° 2021-06-1955 NM

## Dossier Technique Amiante

Articles L1334-12-1, R1334-14, R1334-17, R1334-18, R1334-20, R1334-21,  
R1334-23 à R1334-29-3, R1334-29-5 et R1334-29-7 du Code de la Santé Publique  
Arrêtés du 12/12/2012 et du 21/12/2012



### Adresse de l'immeuble

Résidence "LE SURCOUF" 1 rue du Levant  
DTA des parties communes au 23 06 2021  
34280 LA GRANDE MOTTE

AGENDA AUDE-HERAULT : Mises en copropriété/DTG et diagnostics SYNDICS



3411agenda@gmail.com

Rendez-vous & Devis : 04 67 30 56 71

Suivi de dossier & facture : [agendasaisie@gmail.com](mailto:agendasaisie@gmail.com)

Ligne SMS : 07 69 570 575

[www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)

Sas Languedoc Expertises Immobilières : au capital de 30 016 € - Siret 433 997 236 000 24 - APE 7112 B



## SOMMAIRE

### ■ Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante (DTA)

- ▶ Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA
- ▶ Rapports de repérage
- ▶ Liste des locaux ayant donné lieu au repérage
- ▶ Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante
- ▶ Évaluations périodiques
- ▶ Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires
- ▶ Recommandations générales de sécurité

### ■ Planche photographique

### ■ Matériaux et produits amiantés

- ▶ Programme de repérage
- ▶ État de conservation des matériaux et produits
- ▶ Fiches matériaux et produits

### ■ Annexes

- ▶ Communication du DTA
- ▶ Extraits réglementaires

## AVANT-PROPOS

Les propriétaires de parties communes d'immeubles collectifs et de locaux à usage autre que d'habitation, situés dans des bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, doivent constituer, conserver et tenir à jour un dossier intitulé « dossier technique amiante » (DTA) comprenant les informations et documents suivants :

#### ■ Une fiche récapitulative :

- ▶ Elle permet de rendre compte de façon synthétique de la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA) dans les locaux concernés, et d'en assurer la traçabilité (juste après la fiche récapitulative, figurent la liste des matériaux et produits recherchés ainsi que les obligations réglementaires et les recommandations de gestion associées, plus des fiches matériaux et produits concernant les composants amiantés trouvés et permettant d'en assurer la gestion et la traçabilité détaillée) ;
- ▶ C'est le document devant être produit lors de la vente des locaux ou, dans le cas des parties communes d'immeuble collectif, lors de la vente d'une des parties privatives (en plus du rapport de repérage réalisé sur ces parties privatives) ;
- ▶ Elle doit être communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs.

#### ■ Des annexes comportant :

- ▶ Les rapports de repérage des MPCA et les éléments relatifs aux MPCA découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien ;
- ▶ Les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation de ces matériaux ;
- ▶ Les résultats des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre.

Le DTA doit être tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes doivent être informées des modalités de consultation du dossier. Il doit aussi être communiqué par le propriétaire à différentes personnes et instances (inspecteurs du travail, inspecteurs d'hygiène et sécurité, toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, etc.), sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives. Le propriétaire doit conserver une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes (voir feuille d'émargement en annexe).

## FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

### Dossier N° 2021-06-1955 NM

Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti. La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduit à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

DATE DE CREATION	Date de mise à jour	Date de mise à jour	Date de mise à jour
22/06/2021			

### Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

<b>Propriétaire :</b> SYNDIC AB IMMO 93-101 Avenue Pierre Racine Résidence "Amiral 1" 34280 LA GRANDE MOTTE	<b>Établissement :</b> Résidence "LE SURCOUF" 1 rue du Levant DTA des parties communes au 23 06 2021 34280 LA GRANDE MOTTE
<b>Date du permis de construire ou année de construction :</b>	Antérieur à 1997
<b>Nature de l'immeuble / Étendue de la prestation :</b>	Immeuble Bâti / Parties Privatives

#### DETENTEUR DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

**Nom :** SYNDIC AB IMMO  
**Fonction :** 93-101 Avenue Pierre Racine  
**Service :** Résidence "Amiral 1"  
**Adresse :** 34280 LA GRANDE MOTTE

#### MODALITES DE CONSULTATION DE CE DOSSIER

**Lieu <sup>(1)</sup> :** Par mail, sur simple demande  
**Horaires :**  
**Contact <sup>(2)</sup> :**

(1) Dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé  
 (2) Si différent du détenteur du dossier

### Rapports de repérage

N° DU RAPPORT	Date du rapport	Société & Opérateur de repérage	Objet du repérage
2021-06-1955 NM #A	22/06/2021	CABINET AGENDA AUDE-HERAULT SAS Languedoc Expertises Immobilières 16 avenue Jean Moulin 34500 BEZIERS	Matériaux de la liste A : Flocages, calorifugeages et faux-plafonds Matériaux intérieurs de la liste B Constitution du DTA Matériaux extérieurs de la liste B



## Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

LISTE DES DIFFERENTS REPERAGES	N° du rapport	Liste des locaux visités <sup>(1)</sup>	Liste des locaux non visités <sup>(2)</sup>
Repérage des matériaux de la Liste A au titre de l'article R1334-20 du Code de la Santé Publique	2021-06-1955 NM	Parties communes intérieures de la copropriété verticale de type R+9 bloc garages. Rez-de-chaussée : hall avec placards techniques, boîtes aux lettres, cage d'escalier, local vide-ordures. A noter : présence d'un calorifuge (bourre de laine) dans le local V-O n'appelant aucune remarque.	Parties privatives, parties enterrées, conduits de fluide non visibles dans gaines techniques traversant les parties privatives Toit terrasse et machinerie ascenseur non visités.
Repérage des matériaux de la Liste B au titre de l'article R1334-21 du Code de la Santé Publique	2021-06-1955 NM	Niveaux supérieurs : paliers courants, placards techniques, cage d'escalier, local V-O.	
Repérage des matériaux de la Liste B (éléments extérieurs) au titre de l'article R1334-21 du Code de la Santé Publique	2021-06-1955 NM	Parties communes extérieures de la copropriété : façade, conduits	

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités : les locaux non visités doivent donner lieu à une prochaine visite

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (ex : locaux inaccessibles, clés absentes ...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé

<b>Attention : Toit terrasse : à contrôler avant travaux</b>	<b>**ETANCHEITES</b> : La présence d'amiante dans ce matériau est possible + un prélèvement pour analyse entraine une cassure = il faut considérer par défaut ce matériau comme contenant de l'amiante et le faire analyser dans le cadre du diagnostic Amiante à réaliser avant tout travaux qui pourrait l'affecter, afin de s'assurer de la présence ou absence d'amiante avant le commencement des travaux.
--	---

## Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante

### MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

DATE DU REPERAGE	Type de repérage	Localisation	Matériau ou produit		État de conservation <sup>(1)</sup>	Mesures préconisées
			N°	Libellé		

ABSENCE DE PRODUIT ET MATERIAU DE LA LISTE A CONTENANT DE L'AMIANTE

### MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

DATE DU REPERAGE	Type de repérage	Localisation	Matériau ou produit		État de conservation <sup>(1)</sup>	Mesures préconisées
			N°	Libellé		
23/06/2021	Listes A & B	Bloc garages Pissettes d'évacuations des eaux pluviales	54	Conduit(s) de fluide(s) en fibre ciment		EP

(1) Non défini par la réglementation pour les matériaux et produits de la liste B

EP : Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)

AC1 : Action corrective de 1<sup>er</sup> niveau (arrêté du 12/12/2012)

AC2 : Action corrective de 2<sup>nd</sup> niveau (arrêté du 12/12/2012)

### AUTRES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Néant



### COMPOSANTS OU PARTIES DE COMPOSANTS QUI N'ONT PU ETRE INSPECTES

DATE DU REPERAGE	Type de repérage	Localisation	Composant	Justification
23/06/2021	Listes A & B	Toits terrasses Toits terrasses	Toits terrasse Etanchéité	Impossibilité technique de réaliser un prélèvement sans dégradation pouvant altérer la fonctionnalité de cet élément, A analyser avant travaux susceptibles d'affecter cet élément
23/06/2021	Listes A & B	Machinerie ascenseur Machinerie ascenseur	Machinerie ascenseur	Accès autorisé via ascensoriste

**Avertissement** : pour satisfaire aux obligations réglementaires, il y a lieu de réaliser des investigations complémentaires afin que tous les composants des listes A et B de l'Annexe 13-9 soient entièrement inspectés.

### Évaluations périodiques

#### ÉVALUATION OBLIGATOIRE DES MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

DATE DE LA VISITE	Localisation	Matériau ou produit concerné		État de conservation	Mesures d'empoussièrement
		N°	Libellé		

L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.

#### ÉVALUATION DES MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

DATE DE LA VISITE	Localisation	Matériau ou produit concerné		Mesures préconisées	Mesures d'empoussièrement
		N°	Libellé		

### Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

#### MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

LOCALISATION <sup>(1)</sup>	Matériau ou produit		Nature des TMC <sup>(2)</sup>	Date des TMC <sup>(2)</sup>	Entreprises intervenantes	Résultats EVME <sup>(3)</sup>
	N°	Libellé				

LOCALISATION <sup>(1)</sup>	Matériau ou produit		Nature des TMC <sup>(2)</sup>	Date des TMC <sup>(2)</sup>	Entreprises intervenantes	Résultats EVME <sup>(3)</sup>
	N°	Libellé				

- (1) Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)  
 (2) TMC : Travaux ou mesures conservatoires  
 (3) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique)

**MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE**

LOCALISATION <sup>(1)</sup>	Matériau ou produit		Nature des TMC <sup>(2)</sup>	Date des TMC <sup>(2)</sup>	Entreprises intervenantes	Résultats EVME <sup>(3)</sup>
	N°	Libellé				

- (1) Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)  
 (2) TMC : Travaux ou mesures conservatoires  
 (3) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique)

**AUTRES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE**

LOCALISATION <sup>(1)</sup>	Matériau ou produit		Nature des TMC <sup>(2)</sup>	Date des TMC <sup>(2)</sup>	Entreprises intervenantes	Résultats EVME <sup>(3)</sup>
	N°	Libellé				

- (1) Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)  
 (2) TMC : Travaux ou mesures conservatoires  
 (3) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R4412-140 du Code du Travail)

**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.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

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.

*Dans le cas de présence de produits ou matériaux de type FIBRE CIMENT et/ou d'ETANCHEITES/BARDEAUX BITUMINEUX : il faut considérer par défaut ce matériau comme contenant de l'amiante et le faire analyser avant tout travaux qui pourrait l'affecter, afin de s'assurer de la présence ou absence d'amiante avant le commencement des travaux.*

*La présence d'amiante dans ces matériaux est fortement probable ou possible mais un prélèvement pour analyse entraînerait des dégradations pouvant générer une pathologie sur le bâti.*

## INFORMATIONS GENERALES

### **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). Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

### **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 arrêtés. Il convient de suivre les recommandations émises par les professionnels 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.

## 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 formés dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent être certifiées.

Tous les travailleurs susceptibles d'intervenir sur les matériaux amiantés (comme les opérateurs de repérage, électriciens, couvreurs, services techniques, etc.) doivent avoir suivi une formation en adéquation avec le niveau de responsabilité du travailleur. Le code du travail exige pour les activités et interventions sur matériaux contenant de l'amiante que les travailleurs affectés soient notamment formés au préalable à la prévention des risques liés à l'amiante (article R.4412-100 du code du travail), bénéficie d'un suivi médical (article R.4412-44 du code du travail). Il convient par ailleurs que l'employeur établisse avant toute intervention un mode opératoire (article R.4412-140 du code du travail), qui doit être transmis à l'inspecteur du travail, les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et le cas échéant, l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTB).

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM), l'institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (INRS) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTB).

## RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE

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

- Accrochage d'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, comme 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 tenant compte du 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.

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.

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](http://www.amiante.inrs.fr).

## GESTION DES DECHETS CONTENANT DE L'AMIANTE

### ***Entreposage des déchets sur le site de désamiantage***

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante doivent être conditionnés en sacs étanches et étiquetés avant leur sortie de la zone de confinement.

Seuls les déchets où l'amiante est fortement lié (les dalles de sol ou amiante lié à des matériaux inertes par exemple) peuvent être entreposés temporairement sur le chantier, sur une aire d'entreposage couverte permettant de prévenir les risques de rupture d'intégrité de leur conditionnement. L'accès à l'aire d'entreposage est interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les autres déchets contenant de l'amiante sont évacués vers les installations de traitement des déchets dès leur sortie de la zone de confinement. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

### ***Gestion des déchets liés aux matériaux et produits qui contiennent de l'amiante***

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. Ils doivent être considérés comme producteurs des déchets.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes 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. Les déchets ne peuvent être reçus que s'ils sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) et étiquetés.

Les déchets à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux qui ont perdu leur intégrité doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

Dans les deux cas, le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861\*02). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par 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'un débouché de gestion des déchets.

### ***Gestion des déchets liés au fonctionnement chantier***

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. Lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, ces déchets doivent être gérés dans les mêmes conditions que celles décrites pour les déchets à fort risque de libération de fibres d'amiante.

### ***Installations d'élimination des déchets d'amiante***

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

- Du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- 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) ;
- De la Mairie ;
- Ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, directement accessible sur Internet à l'adresse suivante : [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

## PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE



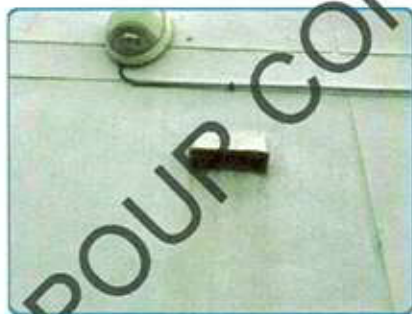
D.O. n° 1 sur Conduit(s) de fluide(s) en fibre ciment



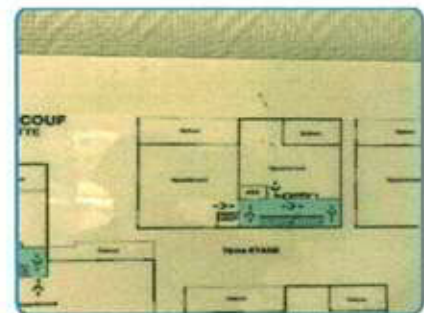
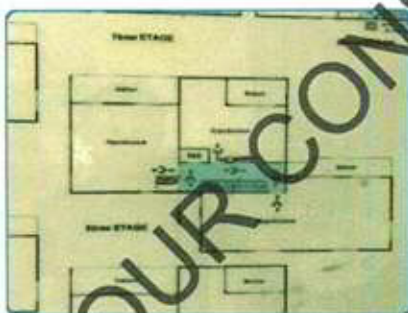
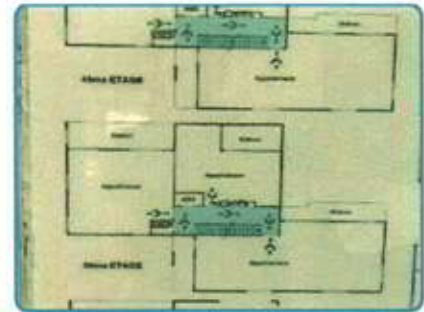
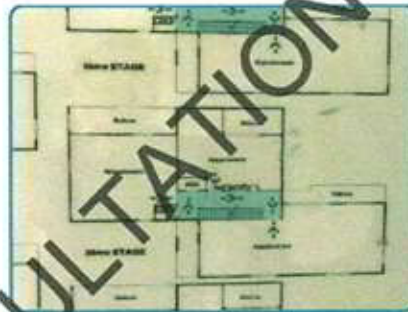
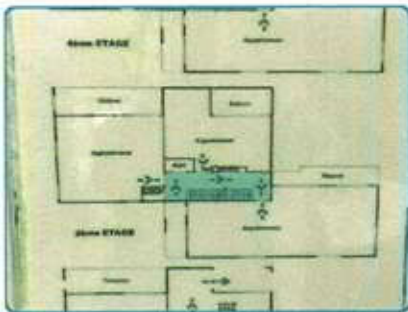
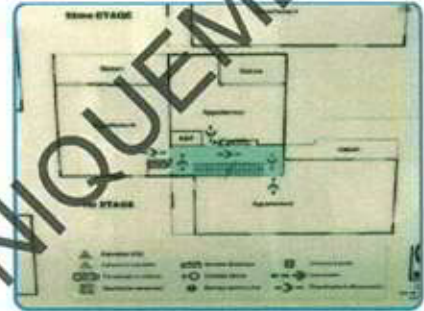
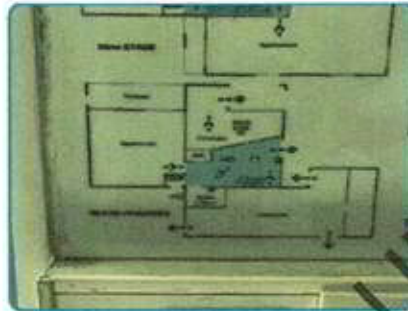
D.O. n° 1 sur Conduit(s) de fluide(s) en fibre ciment



D.O. n° 1 sur Conduit(s) de fluide(s) en fibre ciment

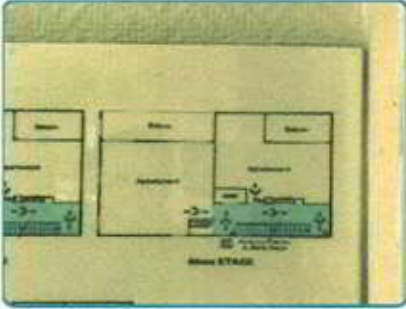






POUR CONSULTATION UNIQUEMENT











000 BB 44

1 611 mètres carrés

1 RUE DU LEVANT

34280 LA GRANDE MOTTE

POUR CONSULTATION UNIQUEMENT



## MATERIAUX ET PRODUITS AMIANTES

### Programme de repérage

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent à la rubrique « Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante » de la fiche récapitulative, au début du dossier.

#### ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE : LISTE A

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

#### ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE : LISTE B

Composant de la construction	Partie du composant
<b>1. Parois verticales intérieures</b>	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
<b>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
<b>4. Éléments extérieurs</b>	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

#### AUTRES MATERIAUX ET PRODUITS

Le programme de repérage du DTA se limite aux matériaux et produits des Listes A et B de l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique. Cependant, en cas de repérage d'autres matériaux et produits amiantés (notamment avant travaux), il est fortement recommandé de les reporter dans le DTA.

### État de conservation des matériaux et produits

#### MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A

Il s'agit des flocages, des calorifugeages et des faux plafonds.

#### Critères utilisés dans les grilles d'évaluation

En cas de présence de flocages ou de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante, les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen de grilles d'évaluation définies par arrêté ministériel (article R1334-20 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

Ces grilles d'évaluation tiennent compte notamment de l'accessibilité du matériau, de son degré de dégradation, de son exposition à des chocs et vibrations ainsi que de l'existence de mouvements d'air dans le local.

### Obligations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation (1,2 ou 3), les obligations réglementaires diffèrent (articles R1334-20 et R1334-27 à R1334-29-3 du Code de la Santé Publique) :

#### ■ 1 : Les matériaux ou produits ne sont pas dégradés

Le propriétaire doit faire procéder à une **évaluation périodique** de l'état de conservation de ces matériaux, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise 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 ou de son usage.

#### ■ 2 : Les matériaux ou produits commencent ou vont commencer à se dégrader

Le propriétaire doit faire procéder à des **mesures d'empoussièrment** dans l'air, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation.

#### ■ 3 : Les matériaux ou produits sont en mauvais état ou en passe de l'être

Le propriétaire doit faire procéder à des **travaux de confinement ou de retrait** de ces matériaux, achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats des mesures d'empoussièrment ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

### En cas de mesures d'empoussièrment

Si le niveau d'empoussièrment est **inférieur ou égal à 5 fibres/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, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrment ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrment est **supérieur à 5 fibres/litre**, le propriétaire doit faire procéder à des **travaux de confinement ou de retrait** de l'amiante, qui doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrment.

### En cas de travaux de confinement ou de retrait

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'empoussièrment inférieur à 5 fibres/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'empoussièrment 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.

À l'issue des travaux de confinement ou de retrait et avant toute restitution des locaux traités, le propriétaire doit faire procéder à un **examen visuel** de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une **mesure d'empoussièrment** dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement. Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la Liste A contenant de l'amiante, le propriétaire doit faire procéder à une **évaluation périodique** de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

### MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

Il s'agit des matériaux et produits autres que les flocages, les calorifugeages et les faux plafonds.

### Critères utilisés dans la grille d'évaluation

En cas de présence de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante (MPCA), les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen d'une grille d'évaluation définie par arrêté ministériel (article R1334-21 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte : les agressions physiques intrinsèques au local ou zone (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ; la sollicitation des matériaux et produits liée à l'usage 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, un défaut d'entretien des équipements, etc...

### Recommandations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation et du risque de dégradation des produits et matériaux contenant de l'amiante, le rapport de repérage émet des recommandations de gestion adaptées aux besoins de protection des personnes (arrêté du 12/12/2012) :



#### ■ EP : Évaluation périodique

Le type de matériau ou produit, 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.

Cette évaluation périodique consiste à :

- 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 ;
- Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

Nous préconisons une périodicité de 3 ans, comme pour les MPCA de la liste A.

#### ■ AC1 : Action corrective de 1<sup>er</sup> niveau

Le type de matériau ou produit, 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. Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

Cette action corrective consiste à :

- Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- 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 ;
- 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 ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

#### ■ AC2 : Action corrective de 2<sup>nd</sup> niveau

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action concernant l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective consiste à :

- Prendre, tant que les mesures de protection ou de retrait 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 ;
- 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 ;
- Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

#### **En cas de travaux de confinement ou de retrait**

Lorsque des travaux de confinement ou de retrait de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiments occupés ou fréquentés, le propriétaire doit faire procéder à un **examen visuel** de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une **mesure d'empoussièrement** dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique).

#### AUTRES MATERIAUX ET PRODUITS

L'évaluation de l'état de conservation des autres matériaux et produits n'est pas prévu par la réglementation.











## Extraits réglementaires

### ARTICLE R1334-14 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

I. – Les articles de la présente section s'appliquent, sauf disposition contraire, aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. [...]

### ARTICLE R1334-17 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

### ARTICLE R1334-18 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R1334-15 à R1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

### ARTICLE R1334-29-5 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

I. – Les propriétaires mentionnés aux articles R1334-17 et R1334-18 constituent et conservent un dossier intitulé « dossier technique amiante » comprenant les informations et documents suivants :

- 1° Les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante ;
- 2° Le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrément, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre ;
- 3° Les recommandations générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;
- 4° Une fiche récapitulative.

Le « dossier technique amiante » est tenu à jour par le propriétaire et intègre les éléments relatifs aux matériaux et produits contenant de l'amiante découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de la santé et du travail précise les modalités d'application du présent article et définit le contenu de la fiche récapitulative et les recommandations générales de sécurité mentionnés aux 3° et 4° du présent I.

II. – Le « dossier technique amiante » mentionné au I est :

- 1° Tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes sont informées des modalités de consultation du dossier ;
- 2° Communiqué par le propriétaire aux personnes et instances suivantes, sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives :
  - a) Agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L1312-1, aux articles L1421-1 et L1435-7 et au deuxième alinéa de l'article L1427-1 ;
  - b) Inspecteurs et contrôleurs du travail ;
  - c) Inspecteur d'hygiène et sécurité ;
  - d) Agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics ;
  - e) Agents du ministère chargé de la construction mentionnés à l'article L151-1 du code de la construction et de l'habitation ;
  - f) Inspecteurs de la jeunesse et des sports ;
  - g) Personnes chargées de l'inspection des installations classées et des installations nucléaires de base mentionnées à l'article L514-5 du code de l'environnement ;
  - h) Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;
  - i) Toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti.

Le propriétaire conserve une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes.

III. – La fiche récapitulative du « dossier technique amiante » est communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs.

## Saisies Immobilières

---

**De:** syndic@ab-immo.net  
**Envoyé:** mercredi 2 octobre 2024 11:33  
**À:** Gabriel CHAMPION  
**Objet:** TR: Dossier - SURCOUF REF 240126 - GC/II/MG

**Catégories:** E-mail rattaché dans Secib Néo

Bonjour,

Le syndicat des copropriétaires dispose d'un fond de travaux rattaché au lot 8 de 161.20 euros.

Cdt

---

**De :** syndic@ab-immo.net <syndic@ab-immo.net>  
**Envoyé :** mercredi 2 octobre 2024 11:31  
**À :** 'g.champion@rdavocats.fr' <g.champion@rdavocats.fr>  
**Objet :** Dossier - SURCOUF REF 240126 - GC/II/MG

Bonjour,

Je vous ai transmis en plusieurs mails les différents documents demandés.

Je reste à votre disposition s'il vous manque des informations ou des documents.

Cdt

## Saisies Immobilières

---

**De:** syndic@ab-immo.net  
**Envoyé:** mercredi 2 octobre 2024 11:45  
**À:** Gabriel CHAMPION  
**Objet:** PIECE JOINTE - extrait compte du 01.01.2000 au 02.10.2024 - DOSSIER  
**Pièces jointes:** F020097.synX.pdf

**Catégories:** E-mail rattaché dans Secib Néo

Bonjour  
Je vous souhaite bonne réception de la pièce jointe.  
Cordialement.

AB IMMO





0009 - SDC LE SURCOUF  
LE GRAND TRAVERS  
34280 LA GRANDE MOTTE

## Relevé de Compte

A LA GRANDE MOTTE, le 02/10/2024

Réf : 0009-0017

Internet Login : 002080 Mot de Passe :

Objet :

Lot(s) : Appartement(0008),Garage(0034),

Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous la situation de votre compte au 02/10/2024.

Celle-ci se décompose de la manière suivante :

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
31/03/2007 SOLDE ANTERIEUR 31.03.07	20.97		20.97
01/04/2007 Appel provisions 1er trim 07/08	13.10		34.07
01/07/2007 Appel provisions 2ème trim 07/08	13.10		47.17
01/10/2007 3ie Ech Appel de provisions	12.03		59.20
01/10/2007 1er Ech Appel Fonds de Rouleme	17.20		76.40
23/10/2007 Votre cheque 7619039		17.20	59.20
23/10/2007 Votre cheque 7619038		59.20	0.00
01/01/2008 4ie Ech Appel de provisions	14.49		14.49
01/01/2008 1/1 Ech Réfection Etanchéité	185.49		199.98
01/04/2008 1er Ech Appel de provisions	14.49		214.47
03/06/2008 Votre cheque 7619002		214.47	0.00
01/07/2008 2ie Ech Appel de provisions	19.15		19.15
23/07/2008 Solde charges 01/04/2007-31/03/2008		7.57	11.58
01/10/2008 3ie Ech Appel de provisions	19.15		30.73
01/01/2009 4ie Ech Appel de provisions	19.15		49.88
01/04/2009 1er Ech Appel de provisions	19.60		69.48
01/07/2009 2ie Ech Appel de provisions	19.60		89.08
23/07/2009 Solde charges 01/04/2008-31/03/2009		10.68	78.40
01/10/2009 3ie Ech Appel de provisions	19.70		98.10
01/10/2009 CREATION AIRE A CONTAINER	13.42		111.52
01/10/2009 ETUDE RAVALEMENT & ETANCHEITE	6.80		118.32
01/10/2009 CREATION ACCES HANDICAPES	13.63		131.95
19/11/2009 Frais mise en demeure 19.11.2009	26.31		158.26
01/01/2010 4ie Ech Appel de provisions	19.70		177.96
22/02/2010 Frais de MISE EN DEMEURE du 22/02/2010	26.31		204.27
01/04/2010 1er Ech Appel de provisions	19.94		224.21
17/05/2010 Frais de MISE EN DEMEURE du 17/05/2010	26.31		250.52
01/07/2010 2ie Ech Appel de provisions	19.94		270.46
08/09/2010 Solde charges 01/04/2009-31/03/2010		1.65	268.81
01/10/2010 3ie Ech Appel de provisions	19.94		288.75

Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements



0009 - SDC LE SURCOUF  
LE GRAND TRAVERS  
34280 LA GRANDE MOTTE

## Relevé de Compte

A LA GRANDE MOTTE, le 02/10/2024

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
22/11/2010 Frais de MISE EN DEMEURE du 22/11/2010	26.31		315.06
01/01/2011 4ie Ech Appel de provisions	19.89		334.95
10/02/2011 Frais de MISE EN DEMEURE du 10/02/2011	26.31		361.26
01/04/2011 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	19.89		381.15
12/05/2011 Frais de MISE EN DEMEURE du 12/05/2011	26.31		407.46
01/07/2011 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	19.89		427.35
21/07/2011 Solde charges 01/04/2010-31/03/2011		24.74	402.61
01/10/2011 ACCES HANDICAPES/AMENAGEMENT JARDINIERE	17.75		420.36
01/10/2011 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	19.89		440.25
23/11/2011 Frais de MISE EN DEMEURE du 23/11/2011	26.31		466.56
01/01/2012 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	19.89		486.45
01/01/2012 Appel (achat du 09/12/2011) Lot : 8	184.92		671.37
01/02/2012 Fourniture et pose étiquete BAL LAURENT R	18.71		690.08
01/04/2012 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	204.81		894.89
01/07/2012 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	204.81		1099.70
25/07/2012 Solde charges 01/04/2011-31/03/2012		80.71	1018.99
25/07/2012 Régul appel de fonds	56.35		1075.34
01/10/2012 TRAITEMENT EPAUFRURES GARAGES	84.66		1160.00
01/10/2012 TVX LOGGIA ROULLEAU EVACUATION/EQUERRE	163.63		1323.63
01/10/2012 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	232.97		1556.60
06/11/2012 Frais de transmission dossier Avocat	119.60		1676.20
22/11/2012 Frais de MISE EN DEMEURE du 22/11/2012	26.31		1702.51
04/12/2012 Délivrance Assignation LAURENT RUBIN	117.05		1819.56
04/12/2012 Provisions procédure Juge Proximité LAURENT	533.86		2353.42
T			
01/01/2013 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	232.97		2586.39
01/01/2013 CREATION AIRE A CONTAINER	40.30		2626.69
19/02/2013 Provisions Juge proximité	-533.86		2092.83
19/02/2013 Condamnation Article 700 Aff RUBIN	250.00		2342.83
22/02/2013 Frais de MISE EN DEMEURE du 22/02/2013	26.31		2369.14
11/03/2013 Votre cheque 2692013		600.00	1769.14
01/04/2013 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	232.97		2002.11
24/04/2013 Votre cheque 2692015		400.00	1602.11
06/05/2013 Signification Jugement AFFAIRE LAURENT RUBIN	82.99		1685.10
01/07/2013 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	232.97		1918.07
23/07/2013 Solde charges 01/04/2012-31/03/2013		395.04	1523.03
23/07/2013 Régul appel de fonds	36.52		1559.55
01/10/2013 POSE PIC ANTI-PIGEONS	48.30		1607.85
01/10/2013 ETANCHEITE BATIMENT B PARTIE COMMERCIALE	111.63		1719.48
01/10/2013 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	251.24		1970.72
21/11/2013 Frais de MISE EN DEMEURE du 21/11/2013	26.31		1997.03

<<==== Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements =====>>





0009 - SDC LE SURCOUF  
LE GRAND TRAVERS  
34280 LA GRANDE MOTTE

## Relevé de Compte

A LA GRANDE MOTTE, le 02/10/2024

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/01/2014 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	251.24		2248.27
24/02/2014 Frais de MISE EN DEMEURE du 24/02/2014	26.31		2274.58
01/04/2014 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	251.24		2525.82
01/07/2014 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	251.24		2777.06
16/07/2014 Solde charges 01/04/2013-31/03/2014		240.89	2536.17
01/10/2014 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	243.08		2779.25
21/11/2014 Frais de MISE EN DEMEURE du 21/11/2014	26.31		2805.56
15/12/2014 Votre virement 05.12.2014		250.00	2555.56
01/01/2015 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	243.08		2798.64
02/01/2015 Votre virement 02/01/2015		250.00	2548.64
02/01/2015 Intérêt débiteurs janvier 2015	1.77		2550.41
02/02/2015 Intérêt débiteurs février 2015	0.77		2551.18
03/02/2015 Votre virement 03.02.2015		250.00	2301.18
03/03/2015 Votre virement 03/03/2015		250.00	2051.18
01/04/2015 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	243.08		2294.26
01/04/2015 Votre virement 01.04.2015		250.00	2044.26
04/05/2015 Votre virement 04/05/2015		250.00	1794.26
11/06/2015 Votre virement 11/06/2015		250.00	1544.26
01/07/2015 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	243.08		1787.34
15/07/2015 Solde charges 01/04/2014-31/03/2015		85.92	1701.42
17/07/2015 Régul appel de fonds	33.01		1734.43
01/10/2015 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	259.58		1994.01
13/11/2015 Frais de MISE EN DEMEURE du 13/11/2015	26.31		2020.32
01/01/2016 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	259.58		2279.90
29/02/2016 Votre virement 29/02/2016		150.00	2129.90
25/03/2016 Signification Assignment Juge proximité R ecouvrement charge	107.41		2237.31
29/03/2016 Votre virement 21/03/2016		150.00	2087.31
01/04/2016 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	245.42		2332.73
02/05/2016 Votre virement 02/05/2016		150.00	2182.73
31/05/2016 Votre virement 31/05/2016		150.00	2032.73
01/07/2016 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	245.42		2278.15
01/07/2016 Signification Jugement Aff RUBIN	86.02		2364.17
04/07/2016 Votre virement 01/07/2016		150.00	2214.17
04/07/2016 Votre virement 29/07/2016		150.00	2064.17
27/07/2016 Solde charges 01/04/2015-31/03/2016		99.12	1965.05
02/08/2016 Votre virement 19/08/2016		150.00	1815.05
31/08/2016 Votre virement 31/08/2016		150.00	1665.05
01/10/2016 1er Ech REMPLACEMENT PORTE ENT	160.38		1825.43
01/10/2016 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	259.66		2085.09
06/10/2016 Votre virement 05/10/2016		280.00	1805.09
06/10/2016 Votre virement 31/10/2016		200.00	1605.09

<<==== Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements =====>>





0009 - SDC LE SURCOUF  
LE GRAND TRAVERS  
34280 LA GRANDE MOTTE

## Relevé de Compte

A LA GRANDE MOTTE, le 02/10/2024

Powered by ICS

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
09/12/2016 Dépens procédure recouvrement AFF	190.54		1795.63
19/12/2016 Votre virement 01/12/2016		260.00	1535.63
19/12/2016 Votre virement 16/12/2016		260.00	1275.63
01/01/2017 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	259.66		1535.29
01/01/2017 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	259.66		1794.95
01/01/2017 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	-259.66		1535.29
02/02/2017 Votre virement 02/02/2017		200.00	1335.29
27/02/2017 Votre virement 28/02/2017		200.00	1135.29
01/04/2017 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	252.93		1388.22
04/04/2017 Votre virement 04/04/2017		260.00	1128.22
02/05/2017 Votre virement 02.05.2017		250.00	878.22
30/05/2017 Votre virement		250.00	628.22
30/05/2017 Annul.		-250.00	878.22
30/05/2017 Votre virement 30052017		260.00	618.22
01/07/2017 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	252.93		871.15
12/07/2017 Solde charges 01/04/2016-31/03/2017	48.02		919.17
01/10/2017 1er Ech APPEL TRAVAUX ETANCHEI	1070.80		1989.97
01/10/2017 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	264.15		2254.12
02/10/2017 Annul. Votre virement 04/10/2017		-250.00	2504.12
02/10/2017 Votre virement 04/10/2017		200.00	2304.12
04/10/2017 Votre virement 04/10/2017		250.00	2054.12
21/11/2017 Frais de MISE EN DEMEURE du 21/11/2017	26.31		2080.43
13/12/2017 Votre virement 13/12/2017		500.00	1580.43
01/01/2018 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	264.15		1844.58
27/02/2018 Frais de MISE EN DEMEURE du 27/02/2018	26.31		1870.89
01/04/2018 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	258.92		2129.81
05/06/2018 Votre virement 29/06/2018		250.00	1879.81
01/07/2018 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	258.92		2138.73
25/07/2018 Votre cheque 8485021		500.00	1638.73
25/07/2018 Solde charges 01/04/2017-31/03/2018		23.51	1615.22
13/08/2018 Votre cheque 8485022		500.00	1115.22
17/08/2018 Remboursement cheque encaissé par anticipa tion chq 5929304	500.00		1615.22
07/09/2018 Votre cheque 8485023		500.00	1115.22
01/10/2018 ADAPTATION RESEAU ANTENNE	40.00		1155.22
01/10/2018 TRAVAUX SUPP ETANCHEITE LOT 25	69.81		1225.03
01/10/2018 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	267.85		1492.88
02/11/2018 Votre cheque 8485024		500.00	992.88
05/12/2018 Votre cheque 8485025		500.00	492.88
01/01/2019 1er Ech TVX INTERPHONE INTRATO	56.36		549.24
01/01/2019 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	267.85		817.09
01/02/2019 Votre virement 01/02/19		250.00	567.09

<<===== Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements =====>>



0009 - SDC LE SURCOUF  
LE GRAND TRAVERS  
34280 LA GRANDE MOTTE

## Relevé de Compte

A LA GRANDE MOTTE, le 02/10/2024

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/04/2019 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	258.23		825.32
01/07/2019 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	258.23		1083.55
12/07/2019 Votre virement 12.07.2019		350.00	733.55
19/07/2019 Solde charges 01/04/2018-31/03/2019		12.56	720.99
01/10/2019 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	204.81		925.80
29/11/2019 Frais de MISE EN DEMEURE du 29/11/2019	26.31		952.11
01/01/2020 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	204.81		1156.92
25/01/2020 Votre virement 06/01/20		800.00	356.92
25/01/2020 Votre virement 06/01/20		400.00	-43.08
31/03/2020 Votre virement 26.03.20		250.00	-293.08
01/04/2020 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	258.23		-34.85
01/07/2020 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	258.23		223.38
04/08/2020 Solde charges 01/04/2019-31/03/2020	89.44		312.82
25/09/2020 Votre virement 23/09/20		400.00	-87.18
01/10/2020 1er Ech ETANCHEITE TI & TA LOT	1072.61		985.43
01/10/2020 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	262.82		1248.25
02/12/2020 Frais de MISE EN DEMEURE du 02/12/2020	26.31		1274.56
28/12/2020 Votre virement 21/12/20		400.00	874.56
01/01/2021 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	262.82		1137.38
25/01/2021 Votre virement 05/01/21		400.00	737.38
25/02/2021 Votre virement 25/02/21		400.00	337.38
25/02/2021 Votre virement 25/02/21		400.00	-62.62
01/04/2021 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	262.82		200.20
01/07/2021 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	262.82		463.02
15/07/2021 Solde charges 01/04/2020-31/03/2021		45.14	417.88
25/07/2021 Votre virement 08/07/21		600.00	-182.12
01/10/2021 TRAIT EPAUFRURES	199.07		16.95
01/10/2021 REMPL COLONNE SECHE	303.60		320.55
01/10/2021 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	263.70		584.25
16/11/2021 Frais de MISE EN DEMEURE du 16/11/2021	30.00		614.25
27/12/2021 Votre virement 27.12.21		300.00	314.25
01/01/2022 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	263.70		577.95
01/04/2022 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	258.37		836.32
13/05/2022 Frais de MISE EN DEMEURE du 13/05/2022	30.00		866.32
01/07/2022 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	258.37		1124.69
19/07/2022 Solde charges 01/04/2021-31/03/2022	56.05		1180.74
20/07/2022 Régul. Appel de fonds/Ancien budget	50.21		1230.95
01/08/2022 REFECTION ALIMENTATION AEP GENERALE	41.88		1272.83
01/08/2022 REFECTION COLONNE EAU BAT A	175.94		1448.77
23/08/2022 Votre virement 23/08/22		250.00	1198.77
24/08/2022 Frais de MISE EN DEMEURE du 24/08/2022	30.00		1228.77
01/10/2022 1er Ech REALISATION DU DPE COL	72.54		1301.31

<<----- Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements ----->>





RESIDENCE L'AMIRAL 1

141 AVENUE PIERRE RACINE

34280 LA GRANDE MOTTE

Tél.: 04 67 29 83 44 - Fax: 04 67 29 99 46

syndic@ab-immo.net

www.immobilierggrandemotte.com

RCS 391 028 255 Carte prof. CPI 3402 2018 000 033 631 Délivrée par CCI DE L'HERAULT SIRET 39102825500068 APE 701F TVA INTRA.

0009 - SDC LE SURCOUF  
LE GRAND TRAVERS  
34280 LA GRANDE MOTTE

## Relevé de Compte

A LA GRANDE MOTTE, le 02/10/2024

Powered by ICS

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/10/2022 REFECTION ALIMENTATION AEP GENERALE	41.88		1343.19
01/10/2022 REFECTION COLONNE EAU BAT A	175.94		1519.13
01/10/2022 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	288.81		1807.94
18/11/2022 Frais de MISE EN DEMEURE du 18/11/2022	30.00		1837.94
12/12/2022 Frais de AVIS AVANT COMMANDEMENT DE PAY du 12/12/2022	6.00		1843.94
01/01/2023 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	288.81		2132.75
15/02/2023 Frais de MISE EN DEMEURE du 15/02/2023	30.00		2162.75
01/04/2023 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	288.81		2451.56
17/05/2023 Frais de MISE EN DEMEURE du 17/05/2023	30.00		2481.56
14/06/2023 FRAIS DELIVRANCE COMMANDEMENT DE PAYER	120.00		2601.56
01/07/2023 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	288.81		2890.37
03/07/2023 Délivrance Commandement de payer	139.48		3029.85
13/07/2023 Solde charges 01/04/2022-31/03/2023		36.99	2992.86
26/07/2023 Votre virement 18.07.23		300.00	2692.86
05/09/2023 Frais de MISE EN DEMEURE du 05/09/2023	30.00		2722.86
08/09/2023 FRAIS TRANSMISSION DOSSIER AVOCAT	120.00		2842.86
01/10/2023 1/1 Ech REFECTION RESEAU EU BA	195.61		3038.47
01/10/2023 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	303.08		3341.55
25/10/2023 Votre virement 30/10/23		500.00	2841.55
26/10/2023 Signification Assignment AFF	243.67		3085.22
21/11/2023 Frais de MISE EN DEMEURE du 21/11/2023	30.00		3115.22
01/01/2024 4ie Ech APPEL DE PROVISIONS	303.08		3418.30
12/03/2024 Frais de MISE EN DEMEURE du 12/03/2024	30.00		3448.30
01/04/2024 1er Ech APPEL DE PROVISIONS	303.08		3751.38
01/04/2024 Condamnation Art 700 Jugement 29.03.2024	400.00		4151.38
26/04/2024 FRAIS SAISIE IMMOBILIERE	120.00		4271.38
29/04/2024 Signification Jugement + Commandement	167.51		4438.89
22/05/2024 CONSTITUTION HYPOTHEQUE LEGALGE	144.00		4582.89
01/07/2024 2ie Ech APPEL DE PROVISIONS	303.08		4885.97
16/07/2024 Solde charges 01/04/2023-31/03/2024	92.74		4978.71
17/07/2024 Régul. Appel de fonds BUDGET Ex 24/25	37.09		5015.80
04/09/2024 Frais de MISE EN DEMEURE du 04/09/2024	30.00		5045.80
01/10/2024 1er Ech APPEL TRAVAUX VOTES AG	123.69		5169.49
01/10/2024 1er Ech APPEL TRAVAUX VOTES AG	73.15		5242.64
01/10/2024 1er Ech APPEL TRAVAUX VOTES AG	353.77		5596.41
01/10/2024 3ie Ech APPEL DE PROVISIONS	321.63		5918.04
<b>**** Totaux ****</b>	<b>22843.43</b>	<b>16925.39</b>	

**Total à payer (En Euro)****5918.04**

&lt;&lt;==== Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements =====&gt;&gt;





**RESIDENCE L'AMIRAL 1**  
**141 AVENUE PIERRE RACINE**  
**34280 LA GRANDE MOTTE**  
Tél.: 04 67 29 83 44 - Fax: 04 67 29 99 46  
syndic@ab-immo.net  
www.immobiliergrandemotte.com

RCS 391 028 255 Carte prof. CPI 3402 2018 000 033 631 Délivrée par CCI DE L'HERAULT SIRET 39102825500068 APE 701F TVA INTRA.

0009 - SDC LE SURCOUF  
LE GRAND TRAVERS  
34280 LA GRANDE MOTTE

## Relevé de Compte

A LA GRANDE MOTTE, le 02/10/2024

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Syndic

<<===== Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements =====>>