



Doss. 240065

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

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

**Les droits et biens immobilier acquis en pleine propriété par**  
**concerne un ensemble**  
**immobilier situé à BOLLENE (84) 2619 avenue Emile LACHAUX,**  
**cadastré section BL n°92 d'une contenance de 0ha 26a 14ca, et**  
**les lots suivants :**

- Le lot 25 constituant un parking portant le n°11 avec les 26/10842° de la propriété du sol et des parties communes générales
- Le lot 39 constituant un appartement à usage d'habitation sur deux niveaux, et les 552/10842° de la propriété du sol et des parties communes générales, et les 377/1000° des parties communes spéciales au lots 39,40 et 41

(Etat descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SOHIER, notaire à MONTE LIMAR ( Drôme) le 22 novembre 2005, publié au service de la publicité foncière d'Orange le 12 décembre 2005 volume

2005 P n° 4870 (lot 27), cet état descriptif de division ayant été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Lionel PERRIN , notaire à BOLLENE ; le 30 novembre 2007 , publié le 29 janvier 2008 volume 20008P311, attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 27 février 2008 publié le 29 février 2008 volume 2008P748, modificatif d'état descriptif de division a été établi le 14 février 2013, publié le 9 avril 2013, volume 2013 P n° 1464, modificatif à état descriptif de division du 28 octobre 2022 publié le 28 novembre 2022 sous la référence d'enlissement 8404P01 2022P25493)

**Précision faite que le dit bien immobilier a été acquis par par voie de donation, et que la requérante a obtenu préalablement à la délivrance dudit commandement une renonciation au droit de retour et à la clause d'inaliénabilité stipulée au profit du donateur, ainsi qu'au besoin l'accord de cette dernière pour engager la présente procédure de saisie immobilière.**

#### **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° 302493275, 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 au Cabinet de la **SELARL PYXIS AVOCATS**, représentée par Maître Lionel FOUQUET, Avocat au Barreau de CARPENTRAS, dont le siège est sis 243 Boulevard Albin Durand - 84200 CARPENTRAS, laquelle constituée et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites - **Avocat Postulant**,

Et en le Cabinet de Maître Gabriel CHAMPION, membre de la **SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES**, avocat au barreau de NIMES, demeurant 3 rue Monjardin 30000 NIMES, (courriel: [contact@rdavocats.fr](mailto:contact@rdavocats.fr) - téléphone: 04.66.36.08.46), **Avocat Plaidant**

#### **SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE**

## EN VERTU DE

---

- un jugement rendu le 17 décembre 2015 par le Tribunal de Grande Instance de Carpentras, signifié suivant exploit de Maître Mayeul ROBERT membre de la SCP Pascal ROBERT & Mayeul ROBERT, Huissiers de Justice à Paris, en date du 12 janvier 2016,
- un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Nîmes en date du 26 janvier 2017, signifié suivant exploit de Maître Mayeul ROBERT membre de la SCP Pascal ROBERT & Mayeul ROBERT, Huissiers de justice à Paris, en date du 13 février 2017,
- un certificat de non pourvoi délivré par la Cour de Cassation en date du 7 juin 2017,
- une hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la publicité foncière d'Orange le 2 mars 2017 volume **2017V n° 406**, bordereau rectificatif du 10 octobre 2017 publié le 16 octobre 2017 volume **2017V n°1749** (dont correctif du 3 décembre 2018 volume **2018D8334**), se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 7 février 2014 volume **2014V n°226**, rectificatif du 1<sup>er</sup> juillet 2014 publié le 7 juillet 2014 volume **2014 V n° 1020**, bordereau de renouvellement du 5 décembre 2016 de l'hypothèque judiciaire provisoire publié le 7 décembre 2016 volume **2016 V n° 1723**,
- un commandement de payer valant saisie, notifié suivant acte de la SCP MOMBELLET, Commissaire de Justice Associé à NIMES (Gard), en date du 2 octobre 2024 publié au Service de la publicité foncière du VAUCLUSE, le 27 novembre 2024, Vol. 2024 S n° 159.

### **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 du VAUCLUSE, le **27 novembre 2024, joint au présent.**

#### **DESCRIPTION DES BIENS**

---

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du **22 octobre 2024**, établi par la SCP MOMBELLET, Commissaire de Justice Associé à NIMES (Gard), et **joint au présent.**

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

## **MATRICE CADASTRALE**

---

*Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.*

## **CERTIFICAT D'URBANISME**

---

*Il est annexé au présent cahier des conditions de vente.*

## **SERVITUDES**

---

Telles que mentionnées dans l'état hypothécaire délivré par le Service de la Publicité Foncière du VAUCLUSE, **le 3 septembre 2024**, ci-après reproduit ;

10

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

---

Les biens ci-dessus désignés appartiennent **en plein propriété à**  
^ suivant acte de donation  
reçu par Maître AUBERT, notaire à VALREAS, en date du 11 avril  
2012, publié le 13 juin 2012 sous la référence d'enlissement  
8404P31 2012P2555.

## **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.**

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

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

### ➤ **Etat des risques naturels et technologiques**

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

51

➤ **Certificat de performance énergétique**

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

➤ **Diagnostic sur l'installation électrique**

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

➤ **Certificat de surface privative**

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

**CONDITIONS D'OCCUPATION**

---

**Libre.**

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX VINGT QUATRE, et le vingt-deux octobre

A la requête de :

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

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

Agissant en vertu de :

Un jugement rendu par le Tribunal de GRANDE INSTANCE DE CARPENTRAS en date du 17.12.2015

Je Vincent MOMBELLET, membre de la SCP MOMBELLET, Commissaire de Justice à la Résidence de NIMES, y demeurant 80 Allée du mas de Ville, soussigné,

Me suis transporté ce jour sur les territoires de la commune de 84500 BOLLENE département du VAUCLUSE afin de procéder à la description des biens appartenant à

lesquels biens grevés sont situés 84500 BOLLENE, 2619 Avenue Emile Lachaux cadastrés BL 92, lots 25 et 39.

Les lots consistent en un emplacement de stationnement et un appartement en duplex.

L'appartement est vide de toute occupation, et présente une surface habitable de 70m<sup>2</sup> environ.

Le syndic de la copropriété est l'agence SOTTET IMMOBILIER, 29 Bd Hugo à 84500 BOLLENE

**Lot 25**

Consiste en un emplacement de stationnement en plein air, avec délimitation par peinture au sol. Pas de marquage de numéro.

**Lot 39**

Il s'agit d'un appartement en duplex, ouvrant coté parking, accessible par le couloir à droite en regardant l'immeuble, puis 1ere porte à gauche.

Chauffage par convecteur, production d'eau chaude par cumulus.

**APPARTEMENT**

**ETAGE**

Accessible par escalier droit, bois, avec rampe bois.

**PALLIER-DEGAGEMENT :**

Sol plancher bois.

Murs enduits sur doublage placo.

Plafond en sous pente, enduit sur doublage, poutres apparentes.

L'installation électrique date de la rénovation, un convecteur.

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

**CHAMBRE :**

Accès par porte bois.

Sol plancher bois.

Murs enduits sur doublage placo.

Plafond en sous pente, enduit sur doublage, poutres apparentes.

L'installation électrique date de la rénovation, un convecteur.

La pièce ouvre par une baie vitrée deux vantaux double vitrage, châssis alu.

**REZ DE CHAUSSEE**

**CELLIER :**

Accès par porte bois.

Sol carrelé.

Murs enduits sur doublage placo.

Plafond enduit sur doublage.

L'installation électrique date de la rénovation, un cumulus.

**SALLE D'EAU/WC :**

Accès par porte bois.

Sol carrelé.

Murs enduits pour partie, carrelés pour partie, sur doublage placo.

Plafond enduit sur doublage.

L'installation électrique date de la rénovation, un convecteur.

L'installation sanitaire comprend un WC cuvette anglaise chasse dorsale, une vasque, une douche avec receveur.

**PIECE PRINCIPALE/COIN CUISINE :**

Accès par porte principale bois.

Sol carrelé.

Murs enduits sur doublage placo.

Plafond enduit sur doublage, poutres apparentes.

L'installation électrique date de la rénovation. Un convecteur.

La pièce ouvre par baie vitrée deux vantaux double vitrage, châssis alu.

Il existe un coin cuisine ouvrant directement sur la pièce principale, comportant un évier deux bacs inox.

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









7509



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

Documents annexés :  
- extrait de la matrice cadastrale  
- extrait du plan cadastral

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by several cursive letters, possibly 'L. H. M.' or similar. The signature is written over a horizontal line.

Direction générale des finances publiques  
 Cellule d'assistance technique du SPDC  
 du lundi au vendredi  
 de 8h00 à 18h00  
 Courriel : esi.orsans.adspdc@dgif.finances.gouv.fr

N° de dossier :

**Extrait cadastral modèle 1**

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 20/09/2024  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 8404101130

SF2415004376

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 084				Commune : 019			BOLLENE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
BL	0092			2619 AV EMILE LACHAUX	0ha26a14ca					
BL	0092	001	25	24/10000						
BL	0092	001	39	502/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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



Relevé de propriété simplifié

Année de référence : 2024	Département : 84 0	Commune : 019 BOLLENE	Numéro communal : M01418
---------------------------	--------------------	-----------------------	--------------------------

Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel : Propriétaire	Numéro propriétaire : MB2H7S
---------------------------	------------------------------

Nom :  
Adress

Propriété(s) bâtie(s)

Année	Préf	Section	N°de Plan	Adresse	Bat	Ent	Niv	N°Porte	N° fiscal du local	Nature de local
13		BL	92	2619 AV EMILE LACHAUX 001 LOT 0000025 24/10000	D	01	00	01025	840190330965	Dépendance bâtie isolée
13		BL	92	2619 AV EMILE LACHAUX 001 LOT 0000039 502/10000	D	01	00	01039	840190330952	Appartement

Propriété(s) non bâtie(s)

Année	Préf	Section	N°de Plan	Adresse	Contenance			Nature de culture
					HA	A	CA	

62

Relevé de propriété

Année de référence : 2024		Département : 84 0		Commune : 019 BOLLENE												TRES : 025		Numéro communal : M01418								
Titulaire(s) de droit(s)																										
Droit réel : Propriétaire												Numéro propriétaire : MB2H7S														
Non																										
Adre																										
Propriété(s) bâtie(s)																										
Désignation des propriétés						Identification du local						Évaluation du local														
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
13	BL	92		2619	AV EMILE LACHAUX 001 LOT 0000025 24/10000	0233	D	01	00	01025	840190330965	019A	C	H	DE	SM	99								P	99
13	BL	92		2619	AV EMILE LACHAUX 001 LOT 0000039 502/10000	0233	D	01	00	01039	840190330952	019A	C	H	AP	SM	1278								P	1278
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale						Total revenu imposé pour la part communale														
1 377 euro(s)						0 euro(s)						1 377 euro(s)														

Propriété(s) non bâtie(s)																													
Désignation des propriétés												Évaluation										Livre foncier							
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FPJ DP	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance			Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuille						
Contenance totale												Total de la part communale						Total de la part additionnelle				Majoration des terrains constructibles							
												HA		A		CA		Revenu imposable		Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu exonéré		Revenu imposé		0	
												0		0		0		0		0		0		0		0			

63

Département : <b>VAUCLUSE</b>  Commune : <b>BOLLENE</b>	<b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b>  <b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : <b>PTGC VAUCLUSE</b> Cité Administrative BP 91088 84097 84097 AVIGNON CEDEX 9 tél. 04 90 27 71 91 - fax sdf.vaucluse.ptgc@dgfp.finances.gouv.fr
Section : BL Feuille : 000 BL 01  Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000  Date d'édition : 17/09/2024 (fuseau horaire de Paris)  Coordonnées en projection : RGF93CC44 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr



64



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



## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES N° 246609

### Désignation

#### Désignation du Bien :

Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)  
Année de construction : Avant 1949 (date précise inconnue)  
Adresse : 2619 Avenue Emile Lachaux 84500 BOLLÈNE  
Références cadastrales : BL 92  
Détail : Lot n°39

#### Usage constaté :

Un appartement à usage d'habitation en duplex, terrasse.

#### Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : JAUBERT Alain

#### Désignation du Propriétaire :

Nom :  
Adresse :

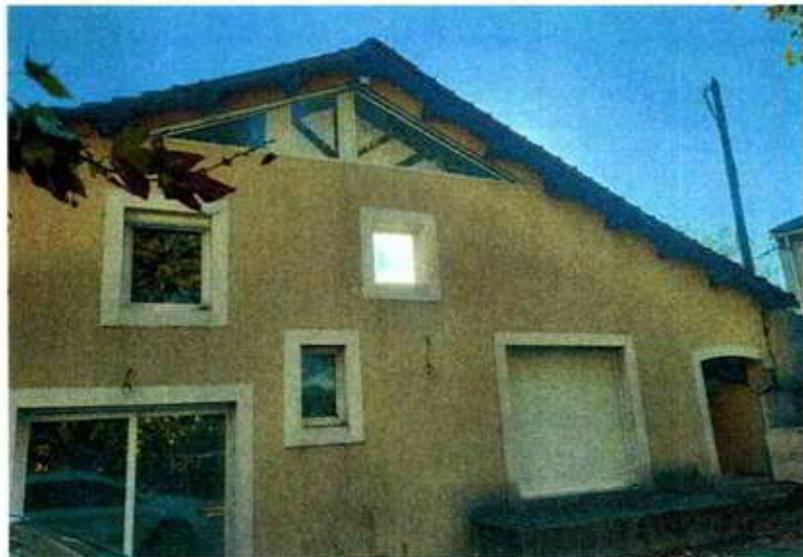
#### Détails de la mission :

Repérage effectué le : 22/10/2024  
Rapport rédigé le 22/10/2024 à Nîmes

#### Désignation du donneur d'ordre :

Nom : SCP MOMBELLET  
Adresse : 80 Allée du Mas de Ville 30000 NÎMES  
Qualité : Commissaire de justice

### Description générale du bien



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

Néant

**Liste des contrôles et rappel des conclusions**

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 62,02 m <sup>2</sup> Surface hors Carrez totale : 12,51 m <sup>2</sup>
	DPE	 Estimation des coûts annuels : entre 2 920 € et 3 980 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2484E3750515Y
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	Etat Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERP / ESRIS	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Inondation) Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 3 selon la réglementation parasismique 2011 Zone réglementaire sur la potentiel Radon : niveau ENSA / PEB : Aucun risque

**Réserves :**

En complétant le présent rapport, le signataire ne se porte pas garant de la pertinence des conclusions qu'il recense. Il s'interdit d'ailleurs de procéder, à ce titre, à des investigations particulières.

Ce rapport de synthèse ne peut en conséquence en aucun cas se substituer aux rapports de diagnostic technique imposé par la législation ; lesquels, pour ce qui est des conclusions reportées ci-dessus, sont annexés au dossier.

Il appartiendra donc à l'utilisateur du présent rapport de prendre connaissance et de s'assurer du bien-fondé du contenu détaillé de ces différents documents.

66

## ATTESTATION SUR L'HONNEUR

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

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

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Plomb	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	15/05/2030 (Date d'obtention : 16/05/2023)
DPE	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	27/06/2030 (Date d'obtention : 28/06/2023)
Gaz	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	04/02/2030 (Date d'obtention : 05/02/2023)
Electricité	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	18/12/2030 (Date d'obtention : 19/12/2023)
Termites	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	22/01/2030 (Date d'obtention : 23/01/2023)
Amiante	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	22/01/2030 (Date d'obtention : 23/01/2023)
Audit Energetique	JAUBERT Alain	Qualixpert	AEC0717	26/03/2025 (Date d'obtention : 11/08/2023)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA Assurances n° 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2024) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

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

Fait à NÎMES, le 22/10/2024

**EDIL**  
ZAC PARC 2000  
255, rue Charles de Gaulle  
34080 MONTPELLIER  
Tél. : 09.72.54.12.41 Fax : 09.72.54.12.41  
SIRET 51012074100019 - APE 7120B

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

Votre Assurance  
► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

EI PASTRE JEANTET VALERIE  
6 BD DU RIVERAIN  
34560 POUSSAN  
**Tél : 0467783096**  
Fax : 04 67 78 95 30  
Email : AGENCE.PASTREJEANTET@AXA.FR  
Portefeuille : 0034067044

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

Vos références :

Contrat n° 10093185104  
Client n° 2754339604

AXA France IARD, atteste que :

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

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10093185104 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

Le repérage AMIANTE avant transaction, avant et après travaux, avant démolition, le dossier Technique Amiante, le diagnostic Amiante, le contrôle visuel amiante,  
L'état des risques d'accessibilité au PLOMB (ERAP) et/ou le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) et le diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures,  
L'état du bâtiment relatif à la présence de TERMITES,  
Le diagnostic de PERFORMANCE ENERGETIQUE,  
L'état de l'installation intérieure de GAZ,  
Le diagnostic des installations intérieures ELECTRIQUES,  
Mesurage LOI CARREZ et LOI BOUTIN, attestation de superficie,  
Descriptif de l'état d'un bien immobilier destiné à affectation d'un PRET A TAUX ZEO PLUS,  
Certificats de conformité aux normes de surface et d'habitabilité,  
Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur l'état des RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES majeurs,  
L'état du non bâti relatif à la présence de TERMITES,  
Le diagnostic des INSECTES XYLOPHAGES ET CHAMPIGNONS LIGNIVORES,  
Les certificats d'état de décence et de salubrité du logement,  
Le diagnostic technique global (DTG) à l'exclusion de toutes missions de maîtrise d'œuvre ou d'assistance à maîtrise d'œuvre. A défaut la garantie n'est pas acquise.  
La recherche du plomb dans l'eau,  
L'EVALUATION IMMOBILIERE à valeur vénale et locative,  
L'audit du DISPOSITIF DE SECURITE DES PISCINES à usage familial et collectif,  
La MISE EN COPROPRIETE, LA REDACTION ET LA MODIFICATION DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE ainsi que le calcul des TANTIEMES ET MILLIEMES DE COPROPRIETE,  
DPE VOLONTAIRE NON REGLEMENTEE,

**AXA France IARD SA**

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros  
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460  
Opérateurs d'assurances exonérés de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/2

10093185104017

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

Diagnostic audit énergétique uniquement sur les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation avec un seul logement

**A l'exclusion de toute mission de maîtrise d'œuvre et de toute mise en relation des clients avec des professionnels du bâtiment. Dans le cas contraire, aucune garantie ne sera accordée au titre du contrat responsabilité civile.**

A l'exclusion de :

- Toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante,

- Toute immixtion 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,

- Toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études industrielles.

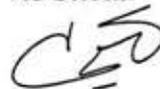
La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

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 **POUSSAN** le 17 janvier 2024

Pour la société :



**AXA France IARD SA**

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460  
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/2

### Montant des garanties

Les montants d'indemnisation et les franchises sont fixés par sinistre, sauf lorsque la mention « par année d'assurance » figure au tableau ci-dessous.

Lorsque le montant de la garantie est fixé par année d'assurance, il s'entend quel que soit le nombre de sinistres touchant une même année d'assurance. Il s'épuise au fur et à mesure des règlements effectués.

**Lorsqu'un même sinistre met en jeu simultanément différentes garanties, l'engagement maximum de l'assureur n'excède pas, pour l'ensemble des dommages, le plus élevé des montants prévus pour ces garanties » ainsi qu'il est précisé à l'article 5.3 des conditions générales.**

<b>NATURE DES GARANTIES</b>	<b>LIMITES DES GARANTIES</b>
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	<b>9.000.000</b> € par année d'assurance
<b>Dont :</b>	
• <b>Dommmages corporels</b>	<b>9.000.000</b> € par année d'assurance
• <b>Dommmages matériels et immatériels consécutifs confondus</b>	<b>1.200.000</b> € par année d'assurance
• <b>Dommmages immatériels non consécutifs</b>	<b>150.000</b> € par année d'assurance
• <b>Dommmages matériels et immatériels consécutifs causés aux biens confiés</b>	<b>150.000</b> € par sinistre
<b>Autres garanties :</b>	
<b>Tous dommages relevant de l'obligation d'assurance</b>	<b>500.000</b> € par année d'assurance et <b>300.000</b> € par sinistre
<b>Les risques environnementaux</b> (Article 3.4 des conditions générales) :	
<b>Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :</b>	<b>1.000.000</b> € par année d'assurance
Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	<b>100.000</b> € par année d'assurance

#### AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasse de l'André - 92727 Nanterre Cedex- 722 057 460 R.C.S Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460  
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

3/2

Certificat N° C0717

Monsieur Alain JAUBERT

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et /  
ou PR16 consultable sur [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com) conformément  
à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret  
2006-1114 du 05 septembre 2006.

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

Amiante avec mention	Certificat valable Du 23/01/2023 au 22/01/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnosticiens intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 23/01/2023 au 22/01/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnosticiens intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 05/02/2023 au 04/02/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnosticiens intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 15/05/2023 au 15/05/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnosticiens intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 28/06/2023 au 27/06/2030	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnosticiens intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 19/12/2023 au 18/12/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnosticiens intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.

Date d'établissement le dimanche 01 septembre 2024

Marjorie ALBERT

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

F09 Certification de compétence version H 010120

LCC QUALIXPERT  
100 - 83 62 72 46 12 - [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com)  
03 39 03 60 00 - [cert@qualixpert.com](mailto:cert@qualixpert.com) - 100 - 83 62 72 46 12 - [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com)

REPUBLIQUE FRANCAISE

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche

*Conservatoire National des Arts et Métiers*

INSTITUT d'ETUDES ECONOMIQUES et JURIDIQUES APPLIQUEES à la CONSTRUCTION et à l'HABITATION

*Vu le code de l'éducation ;  
Vu le décret du 22 avril 1988 relatif au Conservatoire National des Arts et Métiers ;  
Vu l'arrêté du 8 août 1990 relatif à l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la Construction et à l'Habitation (ICH) ;  
Vu l'arrêté du 19 décembre 2006 portant inscription du diplôme de l'ICH au répertoire national des certifications professionnelles (RNCP) ;  
Vu le procès-verbal des délibérations du jury en date du 13/11/08 constatant que Monsieur Alain JAUBERT  
a subi avec succès les épreuves des examens retracés au verso, est décerné le*

**DIPLOME D'ETUDES ECONOMIQUES ET JURIDIQUES  
APPLIQUEES A LA CONSTRUCTION ET A L'HABITATION**

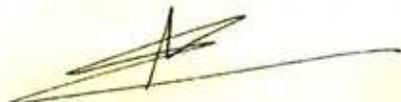
*Section Expertise et estimation*

à **Monsieur Alain JAUBERT** ..... né le 18/05/68 à Arles (13)

*lui conférant le titre de*

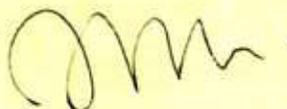
***Spécialiste des techniques juridiques  
et économiques de l'immobilier***

Le titulaire



*Alain JAUBERT*

Le directeur de l'ICH



*Alain Béchade*

L'administrateur général du CNAM



*Christian Forestier*



**Institut d'Études Économiques et Juridiques relatives à la Construction et à l'Habitat**

*Ce diplôme, décerné à Monsieur Alain JAUBERT est composé des unités d'enseignement suivantes :*

- Contrats de vente d'immeubles*
- Droit des baux*
- Economie immobilière*
- Estimation des immeubles*
- Expertise judiciaire*
- Fiscalité immobilière*
- Immobilier d'entreprise*
- Marketing*
- Statut et déontologie des professions immobilières*
- Technologie du bâtiment - Urbanisme et aménagement*

*Le présent diplôme est inscrit au Répertoire National des Certifications Professionnelles (RNCP) au niveau II.  
par arrêté ministériel du 19 décembre 2006. Code NSF 313n*



50



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



## Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : 246609  
Date du repérage : 22/10/2024

### A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... 2619 Avenue Emile Lachaux, 84500 BOLLÈNE  
Références cadastrales : ..... BL n° 92  
Désignation du bien : ..... Lot n°39  
Périmètre de repérage : ..... Un appartement à usage d'habitation en duplex, terrasse.

### B - Désignation du client

*Propriétaire :*  
Nom et prénom : ...  
Adresse : .....  
*Donneur d'ordre :*  
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaire de justice  
Nom et prénom : ..... SCP MOMBELLET  
Adresse : ..... 80 Allée du Mas de Ville, 30000 NÎMES

### C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... JAUBERT Alain  
Raison sociale et nom de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc  
Adresse : ..... 45 rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES  
Numéro SIRET : ..... 51002076100027  
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances  
Numéro de police et date de validité : 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2024  
Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2023

### D - Surface totale du lot

Surface loi Carrez totale: 62,02 m<sup>2</sup>  
Surface hors Carrez totale : 12,51 m<sup>2</sup>

## Certificat de surface n°246609

### E – Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
RDC - Séjour, cuisine	37,72	1,71
RDC - Placard	2,26	0,00
RDC - SDE,WC	4,12	0,00
1er étage - Pièce 1	9,75	10,80
1er étage - Pièce 2	8,17	0,00

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

Néant

Fait à Nîmes, le 22/10/2024

Par JAUBERT Alain :

EDIL  
ZAC PASC 2000  
255, rue Claude Fauriol  
34090 MONTPELLIER  
Tel. : 09.72.54.12.41 Fax : 09.72.54.12.41  
SIRET 510 920 741 00019 APE 7120B

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative du bien ci-dessus désigné, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997. La présente mission rend compte de l'état des superficies désignées à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat ne vaut que pour la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est donné qu'à titre indicatif.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

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

75

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N° : 24B4E3750515Y  
Établi le : 24/10/2024  
Valable jusqu'au : 23/10/2034

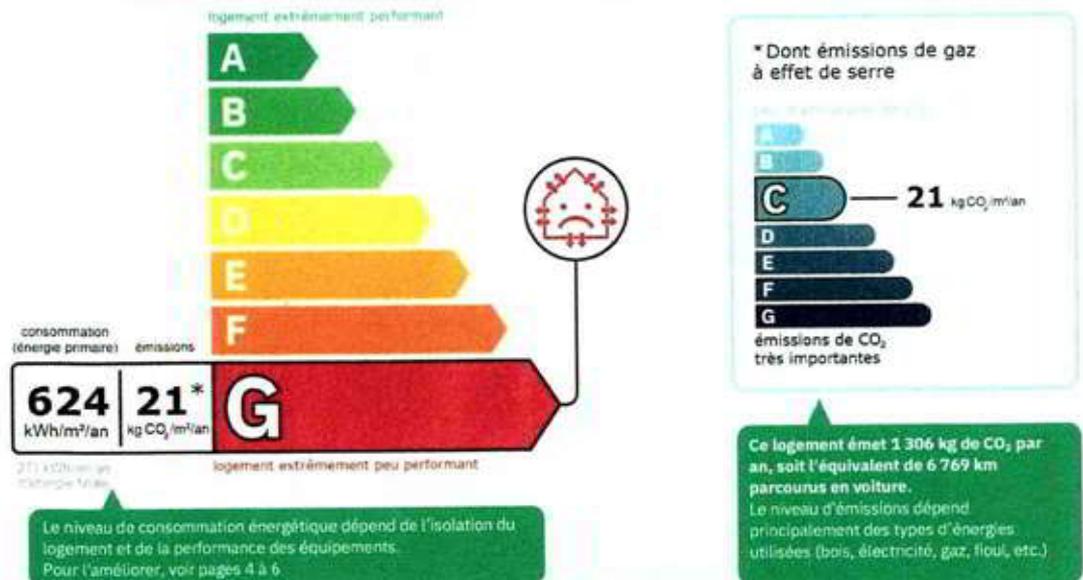
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>



Adresse : 2619 Avenue Emile Lachaux (N° de lot: 39) 84500 BOLLÈNE  
Type de bien : Appartement  
Année de construction : Avant 1948  
Surface habitable : 62,02 m<sup>2</sup>

propriétaire  
adresse

## Performance énergétique et climatique



## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre 2 920 € et 3 980 € par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

### Informations diagnostiqueur

Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc  
45 rue Gilles Roberval  
30900 NÎMES  
Tél : 09 72 54 12 40

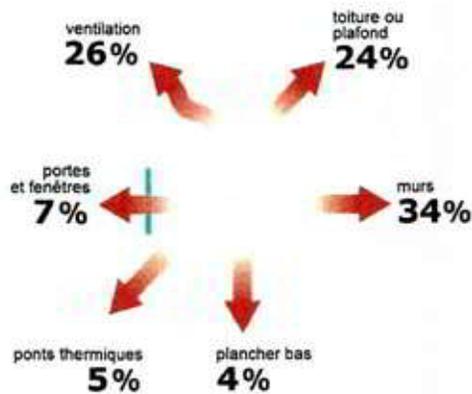
Diagnosticteur : JAUBERT Alain  
Email : [contact@edil-expertises.com](mailto:contact@edil-expertises.com)  
N° de certification : C0717  
Organisme de certification : LCC  
QUALIXPERT



EDIL  
ZAC PARE 2000  
255, rue Claude Fauriol  
34080 NÎMES - Languedoc  
Tél : 09 72 54 12 40 Fax : 09 72 54 12 41  
SIRET 510 620 261 00019 - APE 7120B

76

### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation



INSUFFISANTE

MOYENNE

BONNE

TRÈS BONNE

### Système de ventilation en place



Ventilation naturelle par conduit

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



INSUFFISANT

MOYEN

BON

Pour améliorer le confort d'été :



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



Faites isoler la toiture de votre logement.

### Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

**Montants et consommations annuels d'énergie**

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	⚡ Electrique	34 628 (15 056 é.f.)	entre 2 610 € et 3 550 €	89 %
eau chaude	⚡ Electrique	3 843 (1 671 é.f.)	entre 290 € et 400 €	10 %
refroidissement				0 %
éclairage	⚡ Electrique	281 (122 é.f.)	entre 20 € et 30 €	1 %
auxiliaires				0 %
<b>Energie totale pour les usages recensés :</b>		<b>38 753 kWh</b> (16 849 kWh é.f.)	<b>entre 2 920 € et 3 980 € par an</b>	



Répartition des dépenses

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 105ℓ par jour.

\* 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.

é.f. → énergie finale  
\* Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

\* 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 -6% sur votre facture **soit -182€ par an**



**Si climatisation, température recommandée en été → 28°C**



**Consommation recommandée → 105ℓ/jour d'eau chaude à 40°C**

43ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture **soit -97€ par an**

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

**Astuces**

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

**Astuces**

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

**Astuces**

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



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

78

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

### Vue d'ensemble du logement

	Description	isolation
 Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur $\leq 20$ cm donnant sur l'extérieur	insuffisante
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un terre-plein	insuffisante
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur l'extérieur (terrasse) Plafond sur solives bois donnant sur l'extérieur (combles aménagés)	insuffisante
 Portes et fenêtres	Portes-fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants aluminium Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm sans protection solaire	moyenne

### Vue d'ensemble des équipements

	Description
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 100 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation naturelle par conduit
 Pilotage	Sans système d'intermittence

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

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

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

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

## Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

## Les travaux essentiels

montant estimé : 14100 à 21200€

Lot	Description	Performance recommandée
Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété	$R > 5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ $R > 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

2

## Les travaux à envisager

montant estimé : 4800 à 7200€

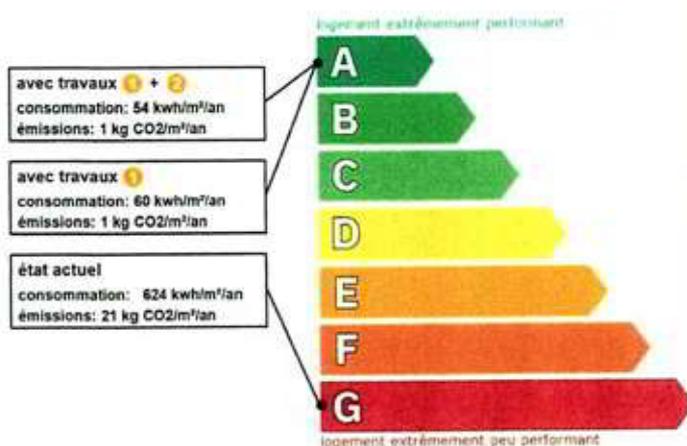
Lot	Description	Performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ , $S_w = 0,42$

## Commentaires :

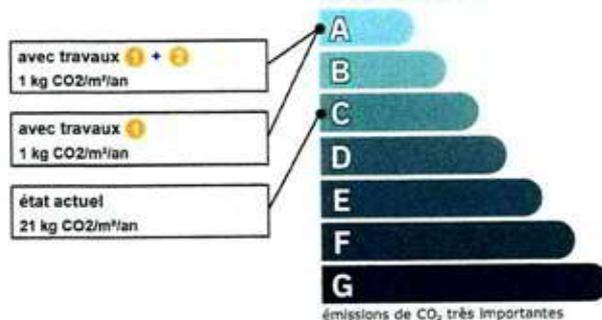
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



**FAIRE**  
2017 100% SA 60000

**Préparez votre projet !**

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

[www.faire.fr/trouver-un-conseiller](http://www.faire.fr/trouver-un-conseiller)  
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

[www.faire.fr/aides-de-financement](http://www.faire.fr/aides-de-financement)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Conte  
Faire  
l'avenir



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

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

## Fiche technique du logement

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

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **246609**

Néant

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

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale BL, Parcelle(s) n° 92**

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

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

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

Nous avons basé notre calcul uniquement sur la consommation de Gaz qui est le système principal de cette maison, nous n'avons pas inclus les consommations électriques car elles sont accessoires dans le chauffage et la production d'ECS suivant les dire du propriétaire.

Le résultat indiqué dans le présent DPE est conforme aux relevés des consommations fournies par le donneur d'ordre. Il ne nous appartient pas de vérifier la véracité de ces consommations.

Les factures de consommations sont dépendantes du nombre d'occupant et de leurs comportements. Si vous occupez votre logement différemment, vos consommations d'énergie peuvent varier.

## Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	📍 Observé / mesuré	84 Vaucluse
Altitude	📏 Donnée en ligne	66 m
Type de bien	📍 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	≈ Estimé	Avant 1948
Surface de référence du logement	📍 Observé / mesuré	62,02 m²
Surface de référence de l'immeuble	📍 Observé / mesuré	165 m² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
Nombre de niveaux du logement	📍 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2,5 m

## Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur Sud, Ouest	Surface du mur	📍 Observé / mesuré	53,07 m²
	Type de local adjacent	📍 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	📍 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	📍 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	📍 Observé / mesuré	Inconnue
	Année de construction/rénovation	✗ Valeur par défaut	Avant 1948
Plancher	Surface de plancher bas	📍 Observé / mesuré	44,1 m²
	Type de local adjacent	📍 Observé / mesuré	un terre-plein
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	📍 Observé / mesuré	25,5 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	📍 Observé / mesuré	120 m²
	Type de pb	📍 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	📍 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗ Valeur par défaut	Avant 1948
Plafond 1	📍 Observé / mesuré	11,1 m²	

	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	l'extérieur (terrasse)
	Type de ph	🔍 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	Inconnue
	Année de construction/rénovation	✗ Valeur par défaut	Avant 1948
Plafond 2	Surface de plancher haut	🔍 Observé / mesuré	33 m²
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	l'extérieur (combles aménagés)
	Type de ph	🔍 Observé / mesuré	Plafond sur solives bois
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	Inconnue
	Année de construction/rénovation	✗ Valeur par défaut	Avant 1948
Fenêtre 1 Sud	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	1,97 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur Sud, Ouest
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	🔍 Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 2 Ouest	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	1,34 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur Sud, Ouest
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	🔍 Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 3 Ouest	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	1,34 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur Sud, Ouest
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	🔍 Observé / mesuré	non
Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage	
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm

Fenêtre 4 Ouest	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	1,34 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur Sud, Ouest
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	🔍 Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Porte-fenêtre Ouest	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré
Type volets		🔍 Observé / mesuré	Pas de protection solaire
Type de masques proches		🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains		🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Surface de baies		🔍 Observé / mesuré	4,69 m²
Placement		🔍 Observé / mesuré	Mur Sud, Ouest
Orientation des baies		🔍 Observé / mesuré	Ouest
Inclinaison vitrage		🔍 Observé / mesuré	vertical
Type ouverture		🔍 Observé / mesuré	Portes-fenêtres coulissantes
Type menuiserie		🔍 Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques
Présence de joints d'étanchéité		🔍 Observé / mesuré	non
Type de vitrage		🔍 Observé / mesuré	double vitrage
Epaisseur lame air		🔍 Observé / mesuré	16 mm
Présence couche peu émissive		🔍 Observé / mesuré	non
Gaz de remplissage		🔍 Observé / mesuré	Air
Positionnement de la menuiserie		🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
Largeur du dormant menuiserie		🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Type volets		🔍 Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
Type de masques proches		🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains		🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Pont Thermique 1	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Mur Sud, Ouest / Porte-fenêtre Ouest
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	Inconnue
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	8,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 2	Position menuiseries	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Mur Sud, Ouest / Fenêtre 1 Sud
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	6,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Position menuiseries	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur	

Pont Thermique 3	Type de pont thermique	🔗 Observé / mesuré	Mur Sud, Ouest / Fenêtre 2 Ouest
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	4,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔗 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔗 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 4	Type de pont thermique	🔗 Observé / mesuré	Mur Sud, Ouest / Fenêtre 3 Ouest
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	4,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔗 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔗 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 5	Type de pont thermique	🔗 Observé / mesuré	Mur Sud, Ouest / Fenêtre 4 Ouest
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	4,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔗 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔗 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 6	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur Sud, Ouest / Plafond 1
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	9,5 m
Pont Thermique 7	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur Sud, Ouest / Plancher
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	16 m

## Systemes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔗 Observé / mesuré	Ventilation naturelle par conduit
	Façades exposées	🔗 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	🔗 Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🔗 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔗 Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	✗ Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée	🔗 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔗 Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	🔗 Observé / mesuré	divisé
	Équipement intermittence	🔗 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Nombre de niveaux desservis	🔗 Observé / mesuré	1
Eau chaude sanitaire	Type générateur	🔗 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	✗ Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée	🔗 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔗 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔗 Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	🔗 Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	🔗 Observé / mesuré	100 L

### Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

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

85



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



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

Numéro de dossier : 246609  
Date du repérage : 22/10/2024

Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... 2619 Avenue Emile Lachaux, 84500 BOLLÈNE  
Références cadastrales : ..... BL 92  
Désignation du bien : ..... Lot n°39  
Périmètre de repérage : ..... Un appartement à usage d'habitation en duplex, terrasse.  
Fonction principale du bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)  
Année de construction : ..... Avant 1949 (date précise inconnue)

Désignation du client

*Propriétaire :*  
Nom et prénom :  
Adresse : .....  
*Donneur d'ordre :*  
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaire de justice  
Nom et prénom : ..... SCP MOMBELLET  
Adresse : ..... 80 Allée du Mas de Ville, 30000 NÎMES

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... JAUBERT Alain  
Raison sociale et nom de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc  
Adresse : ..... 45 rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES  
Numéro SIRET : ..... 51002076100027  
Désignation de la compagnie d'assurance : ..... AXA Assurances  
Numéro de police et date de validité : 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2024  
Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2023

Références réglementaires et normatives

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

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 22/10/2024, remis au propriétaire le 22/10/2024  
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

# Constat de repérage Amiante n°246609

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 12 pages

## Sommaire

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

## 1. – Les conclusions

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

**1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.**

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

## 2. – Le laboratoire d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : *Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse*

Adresse : -

Numéro de l'accréditation Cofrac : -

## 3. – La mission de repérage

## Constat de repérage Amiante n°246609

### 3.1 L'objet de la mission

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

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

### 3.2 Le cadre de la mission

#### 3.2.1 L'intitulé de la mission

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

#### 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

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

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

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

#### 3.2.3 L'objectif de la mission

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

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

#### 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

#### 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à Sonder
Flocage, Colorisages, Faux plafonds	Flocage
	Colorisages
	Faux plafonds
Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à Sonder
1. Fibres verticales intérieures	
Mur, Cloisons "en dia" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourage de poteaux (carton)
	Entourage de poteaux (amiante-ciment)
	Entourage de poteaux (matériau sandwich)
	Entourage de poteaux (carton/plâtre)
Cloisons (légers et préfabriqués), Gaires et Coffres verticaux	Enduits projetés Panneaux de cloisons
2. Plafonds et plafonds	
Plafonds, Poutres et Chapestes, Gaires et Coffres horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, conditionaux et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (traces)
Vide-ordures	Joints (bandes)
	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardoux bitumineux
Bardages et façades légers	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eau pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eau usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

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

## Constat de repérage Amiante n°246609

### 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

Descriptif des pièces visitées :

RDC - Séjour, cuisine,	1er étage - Pièce 1,
RDC - Placard,	1er étage - Pièce 2,
RDC - SDE,WC,	1er étage - Terrasse

Localisation	Description
RDC - Séjour, cuisine	Sol : Carrelage Mur 1 A, B, C, D, E, F, G, H : Plâtre et Peinture Plafond 1 : Poutres bois et Peinture Plafond 2 : Bois et Peinture Plinthes : Carrelage Fenêtre B : PVC Porte A : Bois et Peinture Porte fenêtre B : Métal et Peinture Volets B : Métal et Peinture
RDC - Placard	Sol : Carrelage Mur 1 A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond 1 : Poutres bois et Peinture Plafond 2 : Bois et Peinture Plinthes : Carrelage
RDC - SDE,WC	Sol : Carrelage Mur 1 A, B, C, D : Plâtre et Peinture Mur 2 C : Plâtre et Faïence Plafond 1 : Poutres bois et Peinture Plafond 2 : Bois et Peinture Plinthes : Carrelage Porte A : Bois et Peinture
1er étage - Pièce 1	Sol : Bois Mur 1 A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond / Charpente : Poutres bois Plafond 2 : Plâtre et Peinture Fenêtre C : PVC
1er étage - Pièce 2	Sol : Bois Mur 1 A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond / Charpente : Poutres bois Plafond 2 : Plâtre et Peinture Fenêtre 1 C : PVC Fenêtre 2 C : PVC Porte fenêtre B : PVC
1er étage - Terrasse	Sol : Carrelage Mur 2 A, B, C, D : Enduit

## 4. – Conditions de réalisation du repérage

### 4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

89

## Constat de repérage Amiante n°246609

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

Observations : Néant

### 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 24/10/2024

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 22/10/2024

Heure d'arrivée :

Durée du repérage : 03 h 40

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

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

### 4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

## 5. – Résultats détaillés du repérage

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

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

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

\*\* détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

## 6. – Signatures

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

Fait à Nîmes, le 22/10/2024

Par JAUBERT Alain :

## Constat de repérage Amiante n°246609

EDH  
ZAC PAINC 2009  
255, rue Claude FERRIER  
34080 MONTPELLIER  
Tél : 09 72 54 12 40 Fax : 09 72 54 12 41  
SIRET 510 020 761 00019 APE 7120B

### ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 246609

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

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances 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).

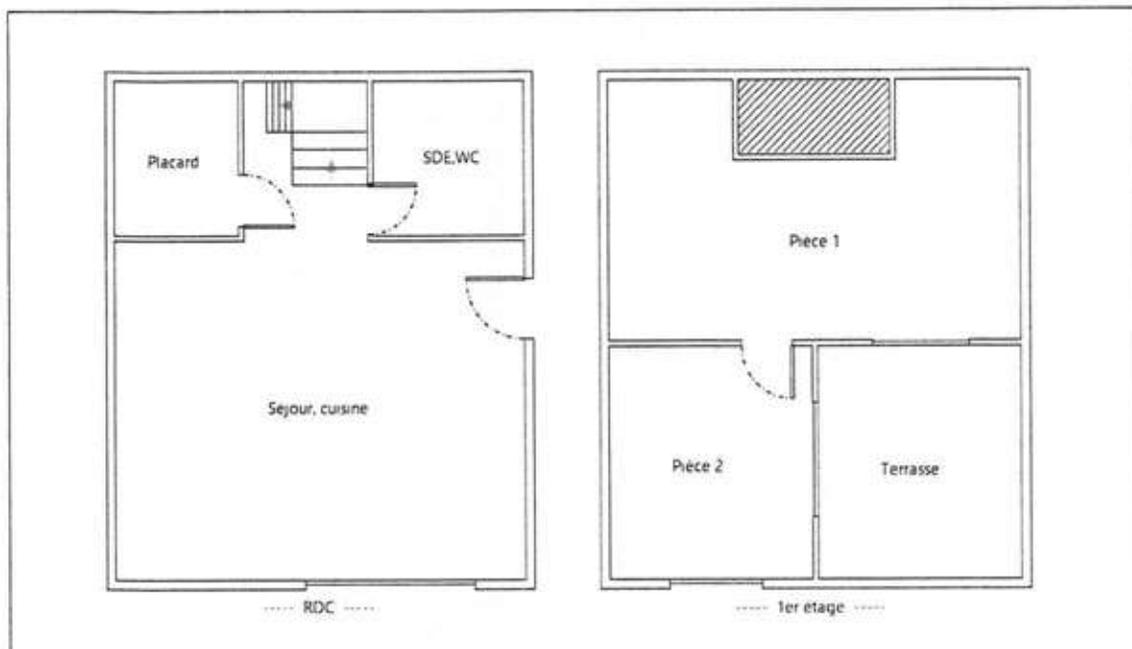
#### Sommaire des annexes

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

91

## Constat de repérage Amiante n°246609

### 7.1 - Annexe - Schéma de repérage



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

### 7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

Fort	Moyen	Faible
1* Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres.	1* Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux	1* Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou

92

## Constat de repérage Amiante n°246609

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

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
<p>L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.</p>	<p>L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.</p>	<p>L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.</p>

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

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

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

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

### 7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

## Constat de repérage Amiante n°246609

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article R.1334-29-3** :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrisme dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

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

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

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

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
  - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
  - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

94

## Constat de repérage Amiante n°246609

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
- a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
  - b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
  - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
  - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
- Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
- Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
- b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
  - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
  - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
- En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

### 7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

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

#### 1. Informations générales

##### a) Dangerosité de l'amiante

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

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

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son

## Constat de repérage Amiante n°246609

caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : [www.amiante.inrs.fr](http://www.amiante.inrs.fr). De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

### 4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

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

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

#### a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux

## Constat de repérage Amiante n°246609

produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

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

### b. Apport en déchèterie

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

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

### c. Filières d'élimination des déchets

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

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

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

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

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

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

### e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

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



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



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

Numéro de dossier : 246609

Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201

Date du repérage : 22/10/2024

Durée du repérage : 01 h 00

### A – Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... 2619 Avenue Emile Lachaux, 84500 BOLLÈNE

Références cadastrales : ..... BL 92

Désignation du bien : ..... Lot n° 39

Périmètre de repérage : ..... Un appartement à usage d'habitation en duplex, terrasse.

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH : Inclus

### B – Désignation du client

*Propriétaire :*

Nom et prénom : ....

Adresse : .....

*Donneur d'ordre :*

Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaire de justice

Nom et prénom : .... SCP MOMBELLETT

Adresse : ..... 80 Allée du Mas de Ville, 30000 NÎMES

### C – Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... JAUBERT Alain

Raison sociale de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobilières du Languedoc

Adresse : ..... 45 rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES

Numéro SIRET : ..... 51002076100027

Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances

Numéro de police et date de validité : 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2024

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

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

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

Liste des pièces visitées :

RDC - Séjour, cuisine,

RDC - Placard,

RDC - SDE, WC,

1er étage - Pièce 1,

1er étage - Pièce 2,

1er étage - Terrasse

98

## Etat relatif à la présence de termites n°246609

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
RDC - Séjour, cuisine	Sol - Carrelage Mur 1 - A, B, C, D, E, F, G, H - Plâtre et Peinture Plafond 1 - Poutres bois et Peinture Plafond 2 - Bois et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - B - PVC Porte - A - Bois et Peinture Porte fenêtre - B - Métal et Peinture Volets - B - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Placard	Sol - Carrelage Mur 1 - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond 1 - Poutres bois et Peinture Plafond 2 - Bois et Peinture Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - SDE,WC	Sol - Carrelage Mur 1 - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Mur 2 - C - Plâtre et Faïence Plafond 1 - Poutres bois et Peinture Plafond 2 - Bois et Peinture Plinthes - Carrelage Porte - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Pièce 1	Sol - Bois Mur 1 - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond / Charpente - Poutres bois Plafond 2 - Plâtre et Peinture Fenêtre - C - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Pièce 2	Sol - Bois Mur 1 - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond / Charpente - Poutres bois Plafond 2 - Plâtre et Peinture Fenêtre 1 - C - PVC Fenêtre 2 - C - PVC Porte fenêtre - B - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Terrasse	Sol - Carrelage Mur 2 - A, B, C, D - Enduit	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Pièce 1	Plafond / charpente et poutres	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Pièce 2	Plafond / charpente et poutres	Absence d'indices d'infestation de termites

### E - Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

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

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

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

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,

## Etat relatif à la présence de termites n°246609

- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

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

Néant

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

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

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

H - Moyens d'investigation utilisés :

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

Moyens d'investigation :

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

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

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SANS ACCOMPAGNATEUR

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

Nota 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Nota 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

I - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
1er étage - Pièce 1	Plafond / charpente et poutres	Indices d'infestation---- Insectes à larves xylophages ---- Détails: altérations dans le bois, bois piqué (présence étendue)
1er étage - Pièce 2	Plafond / charpente et poutres	Indices d'infestation---- Insectes à larves xylophages ---- Détails: altérations dans le bois, bois piqué (présence étendue)

Note : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si

## Etat relatif à la présence de termites n°246609

le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

- Nota 1 :** Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.
- Nota 2 :** Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.
- Nota 3 :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))

Fait à Nîmes, le 22/10/2024

Par JAUBERT Alain :

EDJ  
ZAC PARE 2000  
255, rue Claude Fauriol  
34080 Montpellier  
Tél : 09.72.54.12.41 Fax : 09.72.54.12.41  
SIRET 510 020 761 00019 APE 7120B



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



## Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 246609

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

Date du repérage : 22/10/2024

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

*Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :*

Type d'immeuble : ..... Appartement

Adresse : ..... 2619 Avenue Emile Lachaux

Commune : ..... 84500 BOLLÈNE

Département : ..... Vaucluse

Référence cadastrale : ..... Section cadastrale BL, Parcelle(s) n° 92

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Lot numéro 39

Périmètre de repérage : ..... Un appartement à usage d'habitation en duplex, terrasse.

Année de construction : ..... Avant 1949 (date précise inconnue)

Année de l'installation : ..... Inconnue

Distributeur d'électricité : ..... Sans objet

### B. - Identification du donneur d'ordre

*Identité du donneur d'ordre :*

Nom et prénom : ..... SCP MOMBELLET

Adresse : ..... 80 Allée du Mas de Ville 30000 NÎMES

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

*Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :*

Nom et prénom : .....

Adresse : .....

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

*Identité de l'opérateur de diagnostic :*

Nom et prénom : ..... JAUBERT Alain

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

Adresse : ..... 45 rue Gilles Roberval

..... 30900 NÎMES

Numéro SIRET : ..... 51002076100027

Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances

Numéro de police et date de validité : ..... 10093185104 - 31/12/2024

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

102

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

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

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

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

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

### E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

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

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

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

### E.3. Les constatations diverses concernent :

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

F. - Anomalies identifiées

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

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

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

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

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

G.1. – Informations complémentaires

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

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

G.2. – Constatations diverses

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

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

104

Néant

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

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 15-600 – Annexe C	Motifs
B1.3 c	B1 - Appareil général de commande et de protection Article : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 c	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Protection de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 h	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité)	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B4.3 a2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.

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

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

Néant

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

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

Néant

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

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

Fait à Nîmes, le 22/10/2024

Par JAUBERT Alain :

EDH  
ZAC PAREC 2006  
255, rue Claude Debussy  
34080 MONTPELLIER  
Tel. : 09.72.54.12.41 Fax : 09.72.54.12.41  
SIRET 510 020 761 00019 APE 7120B

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement,

105

	<p>permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.</p> <p>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>
B.2	<p><b>Protection différentielle à l'origine de l'installation</b> : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.</p> <p>Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
B.3	<p><b>Prise de terre et installation de mise à la terre</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.</p> <p>L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
B.4	<p><b>Protection contre les surintensités</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.</p> <p>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.</p>
B.5	<p><b>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.</p> <p>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>
B.6	<p><b>Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</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.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
B.7	<p><b>Matériels électriques présentant des risques de contact direct</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>
B.8	<p><b>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage</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>
B.9	<p><b>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives</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>
B.10	<p><b>Piscine privée ou bassin de fontaine</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>

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

#### J. - Informations complémentaires

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
--	---

<b>B.11</b>	<p><b>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble 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 ) 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> : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.</p>
	<p><b>Socles de prise de courant de type à puits</b> : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.</p>

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

#### Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

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

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

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

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

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

107



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



## Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : 246609

Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030

Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011

Date du repérage : 22/10/2024

<b>Adresse du bien immobilier</b> Adresse : .....2619 Avenue Emile Lachaux, 84500 BOLLÈNE Réf. cadastrales : BL 92 Désignation du bien : Lot n°39	<b>Donneur d'ordre / Propriétaire :</b> Donneur d'ordre : SCP MOMBELLET 80 Allée du Mas de Ville, 30000 NÎMES  Propriétaire :
---	--

### Le CREP suivant concerne :

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

<b>Société réalisant le constat</b>	
Nom et prénom de l'auteur du constat	JAUBERT Alain
N° de certificat de certification	C0717 le 16/05/2023
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC	LCC QUALIXPERT
Organisme d'assurance professionnelle	AXA Assurances
N° de contrat d'assurance	10093185104
Date de validité :	31/12/2024

<b>Conclusion des mesures de concentration en plomb</b>						
	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	77	32	45	0	0	0
%	100	42 %	58 %	0 %	0 %	0 %

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

## Constat de risque d'exposition au plomb n°246609

### SOMMAIRE

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

Nombre de pages de rapport : 12

#### Liste des documents annexes :

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

Nombre de pages d'annexes : 3

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par JAUBERT Alain le 22/10/2024 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

109

## Constat de risque d'exposition au plomb n°246609

### 1 Rappel de la commande et des références réglementaires

#### Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2 Renseignements complémentaires concernant la mission

#### 2.1 L'appareil à fluorescence X

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

Étalon :

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm <sup>2</sup> )
Etalonnage entrée	1	22/10/2024	1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	92	22/10/2024	1 (+/- 0,1)

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

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

110

## Constat de risque d'exposition au plomb n°246609

### 2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

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

### 2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	2619 Avenue Emile Lachaux 84500 BOLLÈNE
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (partie privative d'immeuble) Un appartement à usage d'habitation en duplex, terrasse.
Année de construction	Avant 1949 (date précise inconnue)
Localisation du bien objet de la mission	Lot numéro 39,, Section cadastrale BL, Parcelle(s) n° 92
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	M. Cyrille MAS 13 Rue Littre 30000 NÎMES
L'occupant est :	Sans objet, le bien est vacant
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	22/10/2024
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir annexe n° 9.2

#### Liste des locaux visités

RDC - Séjour, cuisine,  
RDC - Placard,  
RDC - SDE,WC,

1er étage - Pièce 1,  
1er étage - Pièce 2,  
1er étage - Terrasse

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

Néant

### 3 Méthodologie employée

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

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm<sup>2</sup>.

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

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

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm<sup>2</sup>.

#### 3.2 Stratégie de mesurage

## Constat de risque d'exposition au plomb n°246609

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

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

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil de 1mg/cm<sup>2</sup> est inférieure à la valeur de la précision de l'appareil, la mesure est classée comme « non concluante ». La mesure est renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4 Présentation des résultats

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

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

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

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

## Constat de risque d'exposition au plomb n°246609

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

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

### 5 Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
RDC - Séjour, cuisine	23	6 (26 %)	17 (74 %)	-	-	-
RDC - Placard	8	2 (25 %)	6 (75 %)	-	-	-
RDC - SDE,WC	11	3 (27 %)	8 (73 %)	-	-	-
1er étage - Pièce 1	11	6 (55 %)	5 (45 %)	-	-	-
1er étage - Pièce 2	19	14 (74 %)	5 (26 %)	-	-	-
1er étage - Terrasse	5	1 (20 %)	4 (80 %)	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>32 (42 %)</b>	<b>45 (58 %)</b>	-	-	-

### RDC - Séjour, cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 23 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
2	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,43		0	
3					mesure 2	0,65			
4	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,37		0	
5					mesure 2	0,51			
6	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,47		0	
7					mesure 2	0,48			
8	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,7		0	
9					mesure 2	0,56			
10	E	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,65		0	
11					mesure 2	0,58			
12	F	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,35		0	
13					mesure 2	0,48			
14	G	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,35		0	
15					mesure 2	0,53			
16	H	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,42		0	
17					mesure 2	0,78			
18		Plafond 1	Poutres bois	Peinture	mesure 1	0,32		0	
19					mesure 2	0,7			
20		Plafond 2	Bois	Peinture	mesure 1	0,74		0	
21					mesure 2	0,53			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huissierie Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huissierie Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
22	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,33		0	
23					partie haute (> 1m)	0,64			
24	A	Huissierie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,38		0	
25					partie haute (> 1m)	0,71			
26	B	Porte fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	0,71		0	
27					partie haute (> 1m)	0,42			
28	B	Huissierie Porte fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	0,51		0	
29					partie haute (> 1m)	0,64			
30	B	Porte fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	0,34		0	
31					partie haute (> 1m)	0,69			
32	B	Huissierie Porte fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	0,8		0	
33					partie haute (> 1m)	0,5			
34	B	Volets	Métal	Peinture	partie basse	0,37		0	
35					partie haute	0,48			

### RDC - Placard

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
36	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,65		0	
37					mesure 2	0,4			
38	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,42		0	
39					mesure 2	0,55			
40	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,34		0	

113

## Constat de risque d'exposition au plomb n°246609

41					mesure 2	0,33			
42					mesure 1	0,66			
43	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 2	0,52		0	
44					mesure 1	0,79			
45		Plafond 1	Poutres bois	Peinture	mesure 2	0,36		0	
46					mesure 1	0,51			
47		Plafond 2	Bois	Peinture	mesure 2	0,77		0	
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

### RDC - SDE,WC

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
48	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,71		0	
49					mesure 2	0,46			
50	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,42		0	
51					mesure 2	0,38			
52	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,58		0	
53					mesure 2	0,59			
54	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,32		0	
55					mesure 2	0,37			
-	C	Mur 2	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
56		Plafond 1	Poutres bois	Peinture	mesure 1	0,81		0	
57					mesure 2	0,33			
58		Plafond 2	Bois	Peinture	mesure 1	0,63		0	
59					mesure 2	0,36			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
60	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,42		0	
61					partie haute (> 1m)	0,67			
62	A	Huissierie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,66		0	
63					partie haute (> 1m)	0,56			

### 1er étage - Pièce 1

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
64	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,76		0	
65					mesure 2	0,59			
66	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,53		0	
67					mesure 2	0,41			
68	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,32		0	
69					mesure 2	0,64			
70	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,7		0	
71					mesure 2	0,58			
-		Plafond / Charpente	Poutres bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
72					mesure 1	0,6			
73		Plafond 2	Plâtre	Peinture	mesure 2	0,63		0	
-	C	Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huissierie Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huissierie Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

### 1er étage - Pièce 2

Nombre d'unités de diagnostic : 19 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
74	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,35		0	
75					mesure 2	0,56			
76	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,65		0	
77					mesure 2	0,53			
78	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,58		0	
79					mesure 2	0,66			
80	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,43		0	
81					mesure 2	0,46			
-		Plafond / Charpente	Poutres bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
82					mesure 1	0,72			
83		Plafond 2	Plâtre	Peinture	mesure 2	0,42		0	
-	C	Fenêtre 1 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huissierie Fenêtre 1 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Fenêtre 1 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huissierie Fenêtre 1 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Fenêtre 2 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huissierie Fenêtre 2 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Fenêtre 2 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huissierie Fenêtre 2 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Porte fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huissierie Porte fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Porte fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huissierie Porte fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

### 1er étage - Terrasse

Nombre d'unités de diagnostic : 5 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
84	A	Mur 2	-	Enduit	mesure 1	0,43		0	

*Adh*

## Constat de risque d'exposition au plomb n°246609

85					mesure 2	0,72		
86					mesure 1	0,33		
87	B	Mur 2	-	Enduit	mesure 2	0,67		0
88					mesure 1	0,38		
89	C	Mur 2	-	Enduit	mesure 2	0,6		0
90					mesure 1	0,63		
91	D	Mur 2	-	Enduit	mesure 2	0,76		0

### 6 Conclusion

#### 6.1 Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	77	32	45	0	0	0
%	100	42 %	58 %	0 %	0 %	0 %

#### 6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm<sup>2</sup> devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

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

#### 6.3 Commentaires

Constatations diverses : NEANT

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

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Sans accompagnateur

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

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

##### Situations de risque de saturnisme infantile

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

##### Situations de dégradation de bâti

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

AMS

## Constat de risque d'exposition au plomb n°246609

NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.
-----	--

### 6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

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

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

Remarque : Néant

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

Fait à Nîmes, le 22/10/2024

Par JAUBERT Alain :

EDJ  
ZAC PARE 2000  
255, rue Claude Lorrain  
34080 NÎMES CEDEX 09  
Tél : 09.72.54.12.41 Fax : 09.72.54.12.41  
SIRET 5102076100019 APE 7120B

## 7 Obligations d'informations pour les propriétaires

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

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

### Article L1334-9 :

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

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

### 8.1 Textes de référence

#### Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;

116

## Constat de risque d'exposition au plomb n°246609

- Arrêté du 07 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification ;
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

### **Code de la construction et de l'habitat :**

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

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

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

## 8.2 Ressources documentaires

### **Documents techniques :**

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

### **Sites Internet :**

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

9 Annexes :

## 9.1 Notice d'Information

117

## Constat de risque d'exposition au plomb n°246609

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

**Deux documents vous informent :**

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

**Les effets du plomb sur la santé**

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

**Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb**

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

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

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

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

**Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :**

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

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

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

**Si vous êtes enceinte :**

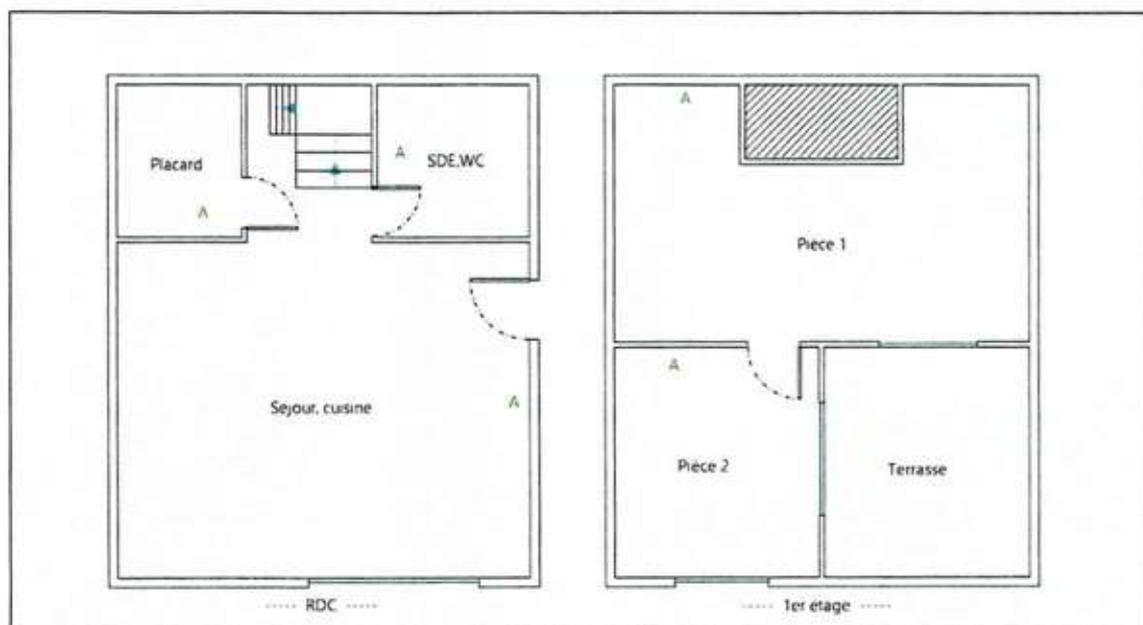
- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

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

## Constat de risque d'exposition au plomb n°246609

directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

### 9.2 Croquis



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

### 9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

119

2619 Avenue Emile Lachaux 84500 Bollène  
BL 92

## ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Etat des risques et pollutions

Date de commande : 24/10/2024  
Valide jusqu'au : 24/04/2025  
N° de commande : 615737

Commune : Bollène  
Code postal : 84500  
Code Insee : 84019  
Lat/Long : 44.279871 , 4.783433

Vendeur ou Bailleur : Cyrille MAS  
Acquéreur ou locataire :

Parcelle(s) :  
84019 000 BL 92



**RADON**  
Niveau 2  
[Fiche Radon](#)

**SEISME**  
Niveau 3  
[Fiche Seisme](#)

**ENSA / PEB**  
Aucun

**RECU DU TRAIT DE COTE**  
Non concerné

**SOLS ARGILEUX**  
Moyen

**SIS**  
0

**CASIAS**  
0

**ICPE**  
0

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [gerisques.gouv.fr](https://www.gerisques.gouv.fr) (article R.125-25)

Cliquez sur le lien suivant pour trouver les informations légales, documents de références et annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

<https://www.etat-risque.com/s/MMZMS>



Scannez ce QR Code pour vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

## LES PLANS DE PREVENTIONS NATURELS

Type	Plan de Prévention des Risques	Exposition
<b>Inondation</b> 	<b>APPROUVE</b> Le 08/04/2019 PPR Rhône révisé, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau	
	<b>APPROUVE</b> Le 13/12/2006 PPRI Lez, Inondation - Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	
	<b>APPROUVE</b> Le 19/01/2000 PPR Rhône, Inondation	
	<b>APPROUVE</b> Le 19/01/2000 PPR Rhône, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau	
<b>Feu de forêt</b> 	<b>APPROUVE</b> Le 30/09/2011 PPR Massif Uchaux, Feu de forêt	

## LES PLANS DE PREVENTIONS MINIERS

Type	Plans de Préventions des Risques	Exposition
	Cette commune ne dispose d'aucun plan de prévention miniers	

## LES PLANS DE PREVENTIONS TECHNOLOGIQUES

Type	Plans de Préventions des Risques	Exposition
<b>Risque Industriel</b> 	<b>APPROUVE</b> Le 12/02/2008 PPRT - BUTAGAZ - Bollène, Risque Industriel - Effet thermique	
	<b>APPROUVE</b> Le 12/02/2008 PPRT - BUTAGAZ - Bollène, Risque Industriel - Effet de surpression	

## ETAT DES RISQUES

Adresse de l'immeuble ou numéro de la ou des parcelles concernées	Code postal ou code INSEE	Nom de la commune
2519 Avenue Emile Lachaux 84500 Bollène BL 92	84500 (84019)	Bollène
<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
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 <b>08/04/2019</b>
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : <b>Inondation</b>		
> 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"/>

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire			
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en :			
Zone 1 Très faible	Zone 2 Faible	Zone 3 Modérée <input checked="" type="checkbox"/>	Zone 4 Moyenne
Zone 5 Forte			
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon			
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3			Oui Non <input checked="" type="checkbox"/>
Situation de l'immeuble au regard des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)			
L'immeuble se situe dans un secteur soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage			Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Information relative à la pollution des sols			
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)			Oui Non <input checked="" type="checkbox"/>
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques			
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques ?			Oui <input type="checkbox"/> Non <input 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 le décret n° 2023-698 du 31/07/2023 modifiant le décret n° 2022-750 du 29/04/2022 ?		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 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 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 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 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° 2024-62 du 5 février 2024			
<i>"En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés et ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien."</i>			
L'immeuble est concerné par les critères énoncés dans l'article R125-24 du Code de l'environnement.			Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Vendeur / Bailleur		Date / Lieu	Acquéreur / Locataire
Signature		Lieu Bolène	Signature

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

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

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

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

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

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

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

[geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr) et [geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://geoportail-urbanisme.gouv.fr)

Etat des risques, pollutions et sols

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

MTEG / DGPR avril 2023

## 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° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ Mis à jour le \_\_\_\_\_  
2. Adresse Code postal ou Insee Commune  
2619 Avenue Emile Lachaux 84500 Bolène 84500 (84019) Bolène

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

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

Révisé Approuvé Date

Si oui, nom de l'aérodrome :

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

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

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

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

NON	X	zone A <sup>1</sup>	zone B <sup>2</sup>	zone C <sup>3</sup>	zone D <sup>4</sup>
Aucun		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 1509 quatercivies A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture). Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

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

Document de référence :

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

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

Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu  
24/10/2024

Acquéreur ou Locataire

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

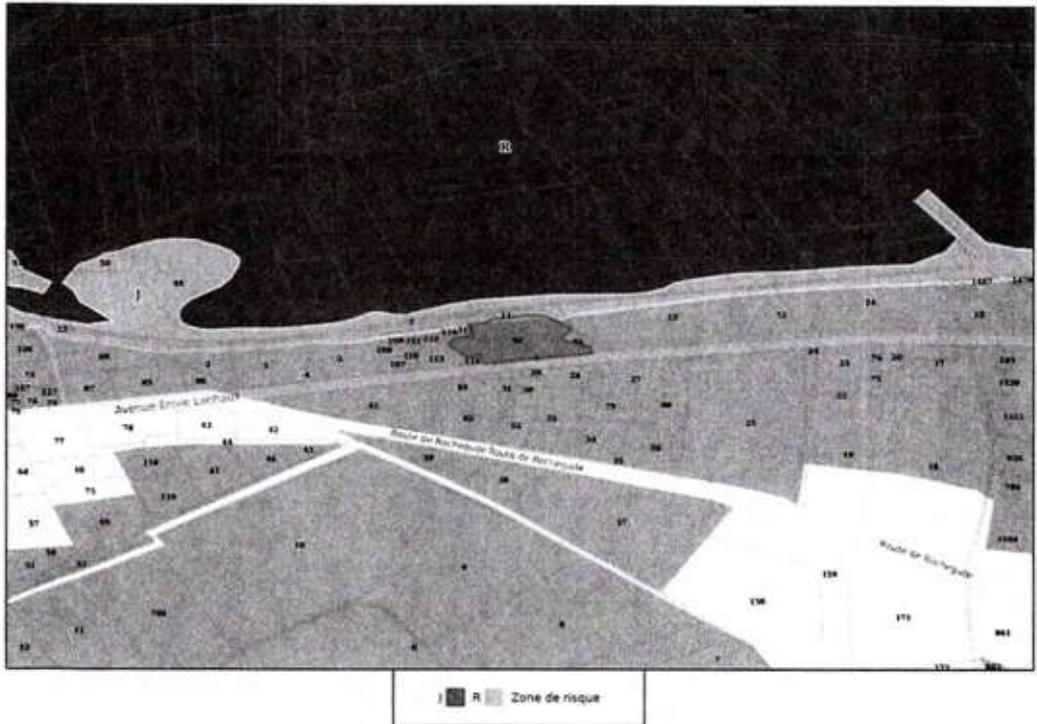
Modèle état des nuisances sonores aériennes

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

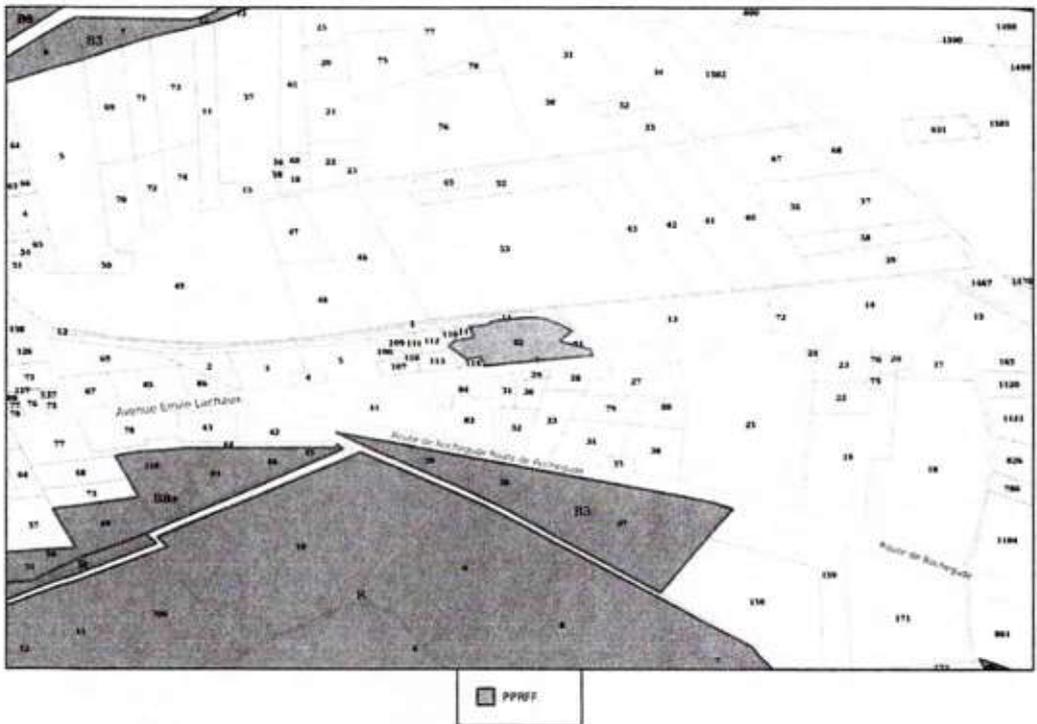
MTES/DGAC/juin 2020

5124

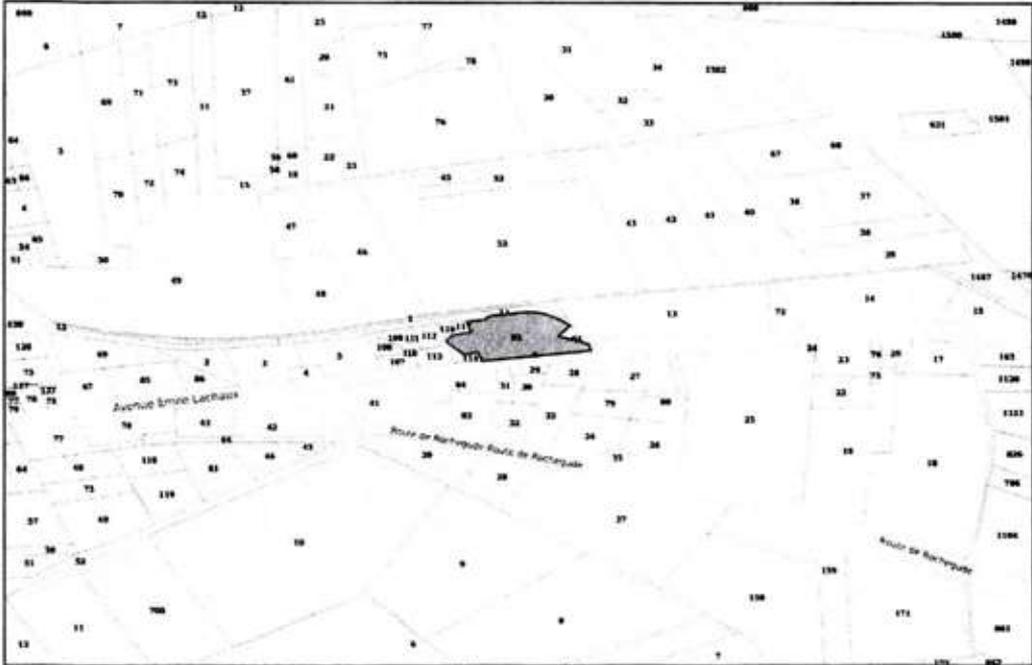
PPRN - INONDATION



PPRN - FEUX DE FORET

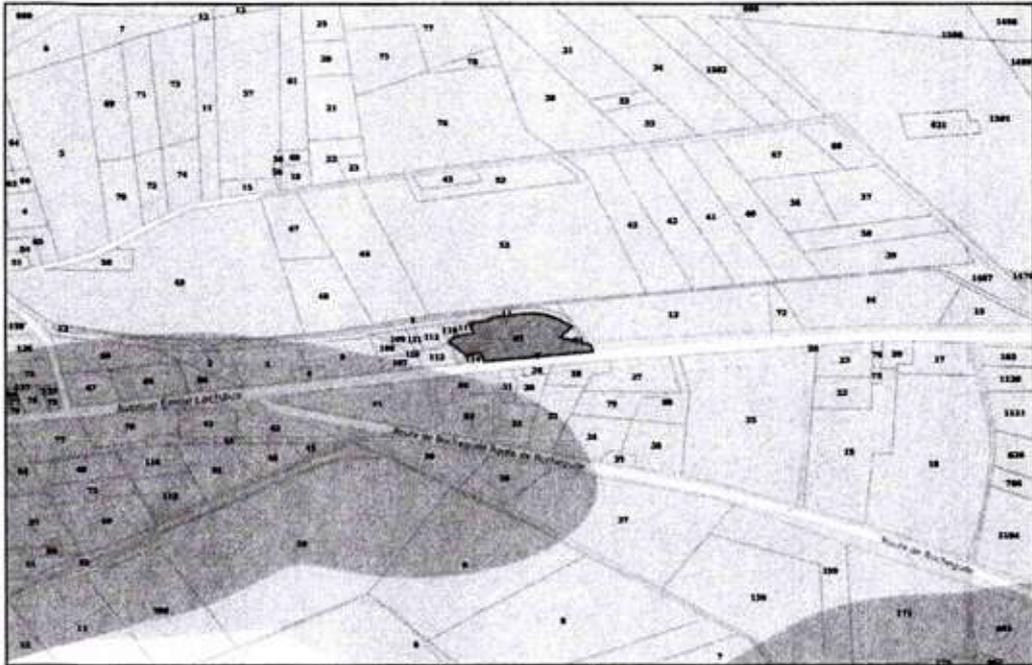


PPRT - RISQUES TECHNOLOGIQUE



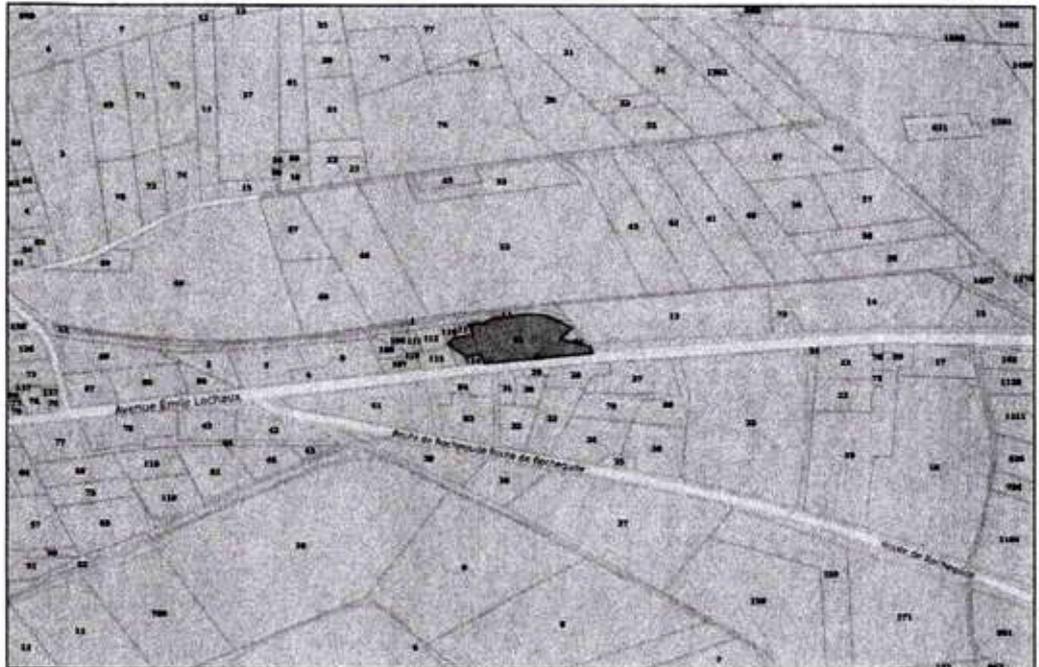
Non concerné

ARGILES



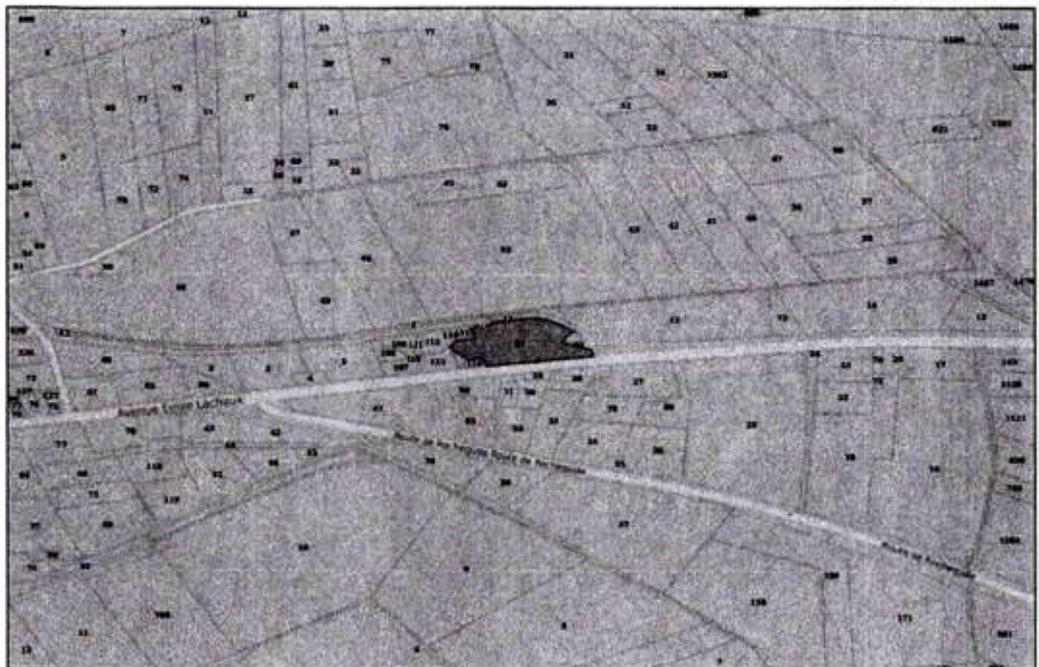
Moyen Fort

### SEISMES



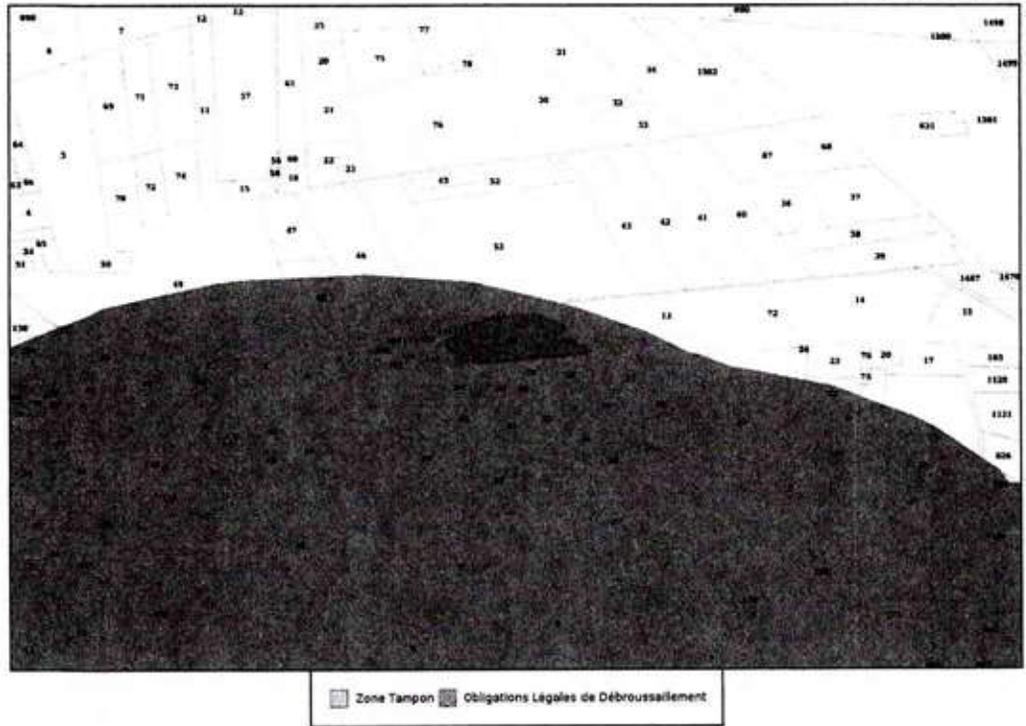
2 - Modérée

### POTENTIEL RADON



Niveau 2

# DÉBROUSSAILLEMENT



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 ...			

Ministère du Développement Durable

Préfecture :  
Commune : Bollène

## Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble  
2619 Avenue Emile Lachaux 84500 Bollène  
84500 Bollène

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 ?	
IME2415881A	Sécheresse	Du 31/12/2022 au 29/09/2023	01/07/2024	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
IME2312528A	Sécheresse	Du 31/03/2022 au 29/09/2022	07/09/2023	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
IME2226253A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 05/09/2022 au 07/09/2022	11/10/2022	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE2014522A	Sécheresse	Du 01/04/2019 au 30/09/2019	10/07/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE1824834A	Sécheresse	Du 01/07/2017 au 30/09/2017	20/10/2018	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE0300740A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 01/12/2003 au 04/12/2003	13/12/2003	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE0200700A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 18/11/2002 au 18/11/2002	24/01/2003	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE0200523A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 08/09/2002 au 10/09/2002	20/09/2002	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE9800200A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 06/10/1997 au 07/10/1997	11/06/1998	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE9400046A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 06/01/1994 au 12/01/1994	10/02/1994	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE9300574A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 13/09/1993 au 14/09/1993	12/10/1993	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE9300574A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 22/09/1993 au 24/09/1993	12/10/1993	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE9300574A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 30/09/1993 au 01/10/1993	12/10/1993	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE9300213A	Sécheresse	Du 01/05/1989 au 30/09/1991	12/06/1993	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE9300148A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 29/08/1992 au 29/08/1992	28/03/1993	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
ECC0880100A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 11/10/1988 au 12/10/1988	14/01/1989	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE8800010A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 23/08/1987 au 24/08/1987	16/01/1988	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
NQE19821130	Tempête	Du 08/11/1982 au 10/11/1982	02/12/1982	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Cachet / Signature du vendeur ou du bailleur

Etabli le 24/10/2024

Nom du vendeur ou du bailleur

Nom de l'acquéreur ou du locataire :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie ou sur internet ([www.gisrisques.gouv.fr](http://www.gisrisques.gouv.fr))

 <p>VILLE DE <b>BOLLENE</b></p> <p>Service urbanisme AZ/LDF/CR/SB/LC</p>	Dossier n° CU08401924G0167
	Date de dépôt : 12/11/2024
	Demandeur : SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES
	Objet : CU d'information
	Adresse du terrain : 2619 AVENUE EMILE LACHAUX
	Parcelles : BL-0092

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
délivré au nom de la commune de Bollène

Le Maire de Bollène,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L410-1 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 situé 2619 AVENUE EMILE LACHAUX à 84500 BOLLENE (cadastré Section BL-0092 de 2614 m²), présentée le 12/11/2024 par SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES demeurant 16 rue des Greffes 30000 NIMES à NIMES (30000), et enregistrée sous le numéro CU08401924G0167 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26/09/2017, mis à jour le 01/10/2018 et modifié le 20/06/2024 ;

**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 L410-1 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 certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, 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 publiques.

**Article 2 : nature et contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain**

Le terrain est situé en zone UD, Urbaine (dite zone de densité moyenne d'habitat sous forme pavillonnaire, avec par endroits, des équipements publics ou des services et commerces) du Plan Local d'Urbanisme susvisé. Les articles L111-6 et suivants, R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 sont notamment applicables.

**Article 3 : nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain et observations**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :  
- Aucune servitude n'affecte le terrain.

131

Le terrain est grevé des observations et prescriptions suivantes :

- Zone de retrait et de gonflement des argiles : La propriété est située en secteur Orange aléa moyen.
- Risques sismiques : La commune est classée en zone de sismicité 3 (risque modéré). Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur propre responsabilité des règles de construction parasismique.
- Aucune zone PPR n'affecte le terrain.
- Patrimoines bâtis n°110 (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)
- Aucun emplacement réservé n'affecte le terrain.
- Irrigation : "La ville est partiellement couverte par des réseaux d'irrigation, il est prudent de vous rapprocher des gestionnaires de ces réseaux".
- Termites : Le Conseil Départemental de Vaucluse a intégré son soutien à la lutte contre les termites dans le cadre du dispositif départemental en faveur de l'habitat. L'arrêté préfectoral n° 821 en date du 6 avril 2001 a classé la commune en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.
- Plomb : L'arrêté préfectoral de Vaucluse numéro 2450 en date du 3 octobre 2000 a classé le département en zone contaminée par le plomb.
- **CONTROLE DE BRANCHEMENT** : Dans le cadre d'une opération immobilière pour un appartement dans un immeuble collectif ou pour une maison individuelle, une demande de raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être effectuée. Il convient de s'adresser au prestataire de ce service :  
SUEZ EAU DE FRANCE - Agence Vaucluse - 1295, avenue J. F. Kennedy - CS 30226 - 84206 CARPENTRAS.

#### Article 4 : droit de préemption

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération n° 10/09-10 du 20/09/2010 au bénéfice de la Commune de Bollène.

#### Article 5 : régime des taxes et participations d'urbanisme

(article L.332-6 et suivants du Code de l'urbanisme)

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'aménagement Communale	Taux = 3 %
Taxe d'aménagement Départementale	Taux = 1,50 %
Taxe d'archéologie Préventive	Taux= 0,68 %

Les participations, ci-dessous, ne pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivants la date de permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

-Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L332-6-1-2° c et L332-8 du Code de l'urbanisme).

**Participations préalablement instaurées par délibération :**

-Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (article L 1331-7 du Code de la Santé Publique)

**P.F.A.C.** : Par décision numéro 2021-15 en date du 27 janvier 2021 les nouveaux montants en vigueur au 1er janvier 2021 sont les suivants :

132

 <p>VILLE DE <b>BOLLENE</b></p> <p>Service urbanisme AZ/LDF/CR/SB/LC</p>	Dossier n° CU08401924G0167
	Date de dépôt : 12/11/2024
	Demandeur : SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES
	Objet : CU d'information
	Adresse du terrain : 2619 AVENUE EMILE LACHAUX
	Parcelles : BL-0092

Pour les nouvelles constructions et pour les constructions existantes créant un nouveau logement, avec une entrée individuelle par logement individuel : 2 000 € jusqu'à 90 m<sup>2</sup> et 15 €/ m<sup>2</sup> au-delà des 90 premiers m<sup>2</sup>, payable en 2 fois.

Pour les nouvelles constructions d'habitations collectives, avec parties communes intérieures : 1 500 € par logement.

Pour les constructions collectives existantes se raccordant au réseau public d'assainissement : 750 € par logement.

Pour les constructions individuelles existantes se raccordant au réseau public d'assainissement : par logement :

Pour les fosses installées depuis moins de 5 ans : 400 €

Pour les fosses installées depuis plus de 5 ans : 750 €

Pour la destination commerce, artisanat, restaurant, bureaux : 1 500 € jusqu'à 50 m<sup>2</sup> et 20 €/m<sup>2</sup> au-delà des 50 premiers m<sup>2</sup>.



Fait à Bollène, le 03 décembre 2024  
Pour le Maire  
L'adjointe déléguée à l'urbanisme et à  
l'environnement

Laurence DESFONDS-FARJON

La présente décision deviendra exécutoire à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa notification au demandeur dans les conditions prévues à l'article L2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

**Le (ou les) demandeur 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. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

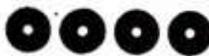
Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.)

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période 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.

**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 opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de sécurité ou de la salubrité publique.

133



2008 D N° 589

Date : 29/01/2008

N° 32

Formulaire de publication

Volume : 2008 P N° 311

(pour l'établissement d

B490

125,00 EUR

BUREAU  
DES  
HYPOTHÈQUES

Salaire : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

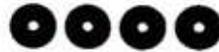
TAXES:

ATTR 2008 P 748

SALAIRES:

TOTAL

EDD 17 -  
(2008 P 178) -  
DF 2 P -



100754 02  
LP/AF/SR

L'AN DEUX MILLE SEPT,  
Le TRENTE NOVEMBRE

A BOLLENE

Maître Lionel PERRIN, Notaire à BOLLENE (Vaucluse), 70 rue de la Paix,,

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit LE MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à BOLLENE  
(Vaucluse) Quartier des Ramières Rue Emile Lachaux

EXPOSE

ient- Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé  
à BOLLENE (Vaucluse), Quartier des Ramières Rue Emile Lachaux comprenant  
quatre bâtiments dits bâtiment A, bâtiment B, bâtiment C, bâtiment D, et parkings.

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BL	92	2619 Rue Emile Lachaux	00ha 26a 14ca

Précisions étant ici faites :

- que ledit ensemble immobilier était précédemment cadastré section BL  
numéros 87,70 et 71
  - qu'aux termes d'un procès verbal de cadastre publié numéro 5388R, publié  
le 7 juin 2007, volume 2007 P numéro 2227 suivi d'un dépôt en date du 29 juin 2007,  
volume 2007 D numéro 4230
- Lesdits immeubles cadastrés section BL numéros 87,70 et 71 ont été réunis en une  
parcelle unique cadastrée section BL numéro 92 sus désignée.

134

2

**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION -  
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SOHIER, Notaire à MONTELMAR, le 22 novembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ORANGE.

requérante aux présentes, est propriétaire dans ledit ensemble immobilier des lots numéros 10, 25, 26 et 27 dont la désignation suit :

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment D, en rez de chaussée : garage, terrasse, local four, salle, d'une superficie loi carrez de 174,48m<sup>2</sup>.

Avec les mille six cent dix sept/dix millièmes (1617/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000/1000) des parties communes au bâtiment D.

Lot numéro vingt cinq (25) :

Un parking portant le numéro 1.

Avec les vingt six dix sept/dix millièmes (26/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt six (26) :

Un parking portant le numéro 12.

Avec les vingt six dix sept/dix millièmes (26/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt sept (27) :

Un parking portant le numéro 13.

Avec les vingt six dix sept/dix millièmes (26/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

En vertu d'un acte reçu par Maître Philippe SOHIER notaire à MONTELMAR le 22 novembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ORANGE le 12 janvier 2006 volume 2006P numéro 178.

Il est - propriétaire - notamment du lot numéro 10, a manifesté sa volonté de diviser le lot numéro 10 ainsi qu'il résulte des plans établis le 13 mars 2007 par la SELARL Thierry BAUBET géomètre expert à BOLLENE (84500) dont une copie est annexée aux présentes après mention.

- IVent- Cette subdivision du lot numéro 10 en quatre nouveaux lots a été soumise à l'approbation de l'assemblée du syndicat des copropriétaires.

Aux termes de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires en date du 11 juillet 2007 dont une copie est annexée aux présentes après mention, la subdivision a été approuvée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Il résulte d'un certificat en date du 22 octobre 2007 annexé aux présentes après mention, délivré par le syndic, que les copropriétaires avaient été régulièrement convoqués et que le procès-verbal de ladite assemblée a été notifié dans les délais et formes prévus par la loi aux copropriétaires défaillants ou opposants et que dans le délai de deux mois de la notification il n'a été fait aucune contestation.

Demeurera également annexée aux présentes après mention une copie du modificatif établi par acte sous seing privé par la SELARL Thierry BAUBET géomètre expert sus nommé.

135

#### Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originale

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en TRENTE SEPT (37) lots numérotés de 1 à 37

#### Identification des lots

##### Lot numéro un (1) :

dans le bâtiment C à l'est, au rez-de-chaussée, terrasse, pièce 1, pièce 2, débarras, toilettes, d'une superficie loi carrez de 83,96 m<sup>2</sup> et terrasse privative de 26,56 m<sup>2</sup> et jardin privatif de 3,37 m<sup>2</sup>.

Et les six cent soixante douze/dix millièmes (672/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent vingt huit/millièmes (128/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

##### Lot numéro deux (2) :

dans le bâtiment C à l'ouest, au premier étage, auquel on accède par un escalier commun, entrée, chambre, salle d'eau, d'une superficie loi carrez de 32,21 m<sup>2</sup>.

Et les deux cent trente cinq/dix millièmes (235/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante cinq/millièmes (45/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

##### Lot numéro trois (3) :

dans le bâtiment C à l'ouest, un appartement duplex auquel on accède par un couloir commun comprenant : entrée, 3 pièces, salle d'eau, d'une superficie loi carrez de 75,16 m<sup>2</sup>.

Et les deux cent treize/dix millièmes (213/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante et un/millièmes (41/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

##### Lot numéro quatre (4) :

dans le bâtiment C à l'ouest, au rez-de-chaussée : terrasse, studio avec douche, d'une superficie loi carrez de 19,34 m<sup>2</sup> et terrasse privative de 11,46 m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante six/dix millièmes (166/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente deux/millièmes (32/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

##### Lot numéro cinq (5) :

dans le bâtiment C au sud, au premier étage auquel on accède par un escalier commun : pièce d'une superficie loi carrez de 59,85 m<sup>2</sup>.

Et les quatre cent trente sept/dix millièmes (437/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre vingt trois/millièmes (83/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

##### Lot numéro six (6) :

dans le bâtiment C au sud, un duplex avec en sous-sol : pièce 1, pièce 2, pièce 3, et en rez-de-chaussée : chambre, pièce 4, terrasse, d'une superficie loi carrez de 201,85 m<sup>2</sup>, avec terrasse privative de 32,76 m<sup>2</sup> au sud et jardin privatif de 6,59 m<sup>2</sup> au nord.

Et les mille cinq cent soixante quatre/dix millièmes (1564/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre vingt seize/millièmes (296/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

136

**Lot numéro sept (7) :**

dans le bâtiment C, au premier étage auquel on accède par le lot 10 et par un escalier privatif : palier extérieur, local d'une superficie loi carrez de 118,36 m<sup>2</sup>.

Et les huit cent soixante quatorze/dix millièmes (874/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante six/millièmes (166/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro huit (8) :**

dans le bâtiment C au sud, au premier étage entrée avec escalier privatif pour accéder au deuxième étage : pièce d'une superficie loi carrez de 72,30 m<sup>2</sup>.

Et les cinq cent vingt et un/dix millièmes (521/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent/millièmes (100/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro neuf (9) :**

dans le bâtiment C au premier étage : palier commun et escalier privatif pour accéder au deuxième étage : dégagement, chambre 1 et chambre 2 d'une superficie loi carrez de 54,54 m<sup>2</sup>.

Et les trois cent quatre-vingt dix huit/dix millièmes (398/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante seize/millièmes (76/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro dix (10) :**

dans le bâtiment D, en rez-de-chaussée : garage, terrasse, local four, salle d'un superficie loi carrez de 174,48 m<sup>2</sup>.

Et les mille cinq cent quatre-vingt sept/dix millièmes (1587/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille/millièmes (1000/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment D.

**Lot numéro onze (11) :**

dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée : pièce 1, couloir, box 1, box 2, box 3, box 4, pièce 2, pièce 3 d'un superficie loi carrez de 104,53 m<sup>2</sup>, jardin privatif et piscine.

Et les mille quatre cent cinquante et un/dix millièmes (1451/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent soixante huit/millièmes (668/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

**Lot numéro douze (12) :**

dans le bâtiment A, au premier étage auquel on accède par un escalier et un palier extérieur, pièce d'un superficie loi carrez de 97,72 m<sup>2</sup>.

Et les sept cent vingt deux/dix millièmes (722/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente deux/millièmes (332/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

**Lot numéro treize (13) :**

dans le bâtiment C, au sud ouest au premier étage auquel on accède par un escalier commun : studio d'une superficie loi carrez de 23,62 m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante douze/dix millièmes (172/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente trois/millièmes (33/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro quatorze (14) :**

dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée : pièce d'une superficie loi carrez de 20,02 m<sup>2</sup> et jardin privatif de 111,19 m<sup>2</sup>.

137

Et les trois cent quatre-vingt dix/dix millièmes (390/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille/millièmes (1000/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

**Lot numéro quinze (15) :**

un parking portant le numéro 1.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro seize (16) :**

un parking portant le numéro 2.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix sept (17) :**

un parking portant le numéro 3.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix huit (18) :**

un parking portant le numéro 4.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix neuf (19) :**

un parking portant le numéro 5.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt (20) :**

un parking portant le numéro 6.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt et un (21) :**

un parking portant le numéro 7.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt deux (22) :**

un parking portant le numéro 8.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt trois (23) :**

un parking portant le numéro 9.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt quatre (24) :**

un parking portant le numéro 10.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt cinq (25) :**

un parking portant le numéro 11.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt six (26) :**  
un parking portant le numéro 12.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt sept (27) :**  
un parking portant le numéro 13.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt huit (28) :**  
un parking portant le numéro 14.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt neuf (29) :**  
un parking portant le numéro 15.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente (30) :**  
un parking portant le numéro 16.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente et un (31) :**  
un parking portant le numéro 17.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente deux (32) :**  
un parking portant le numéro 18.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente trois (33) :**  
un parking portant le numéro 19.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente quatre (34) :**  
un parking portant le numéro 20.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente cinq (35) :**  
un parking portant le numéro 21.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente six (36) :**  
un parking portant le numéro 22.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente sept (37) :**  
un parking portant le numéro 23.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

139

**Résumé de l'état descriptif de division originaire**

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

**TABLEAU RECAPITULATIF**

N° des lots	Bâtiment	Esc	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux	Tantièmes par bâtiment
1	C		rdc	appartement	672/10000	128/1000
2	C		1 <sup>er</sup> étage	studio	235/10000	45/1000
3	C		rdc et sous sol	appartement	213/10000	41/1000
4	C		rdc	studio	166/10000	32/1000
5	C		1 <sup>er</sup> étage	appartement	437/10000	83/1000
6	C		sous sol et rdc	appartement	1564/10000	296/1000
7	C		1 <sup>er</sup> étage	appartement	874/10000	166/1000
8	C		1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages	appartement	521/10000	100/1000
9	C		1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages	appartement	398/10000	76/1000
10	D		rdc	appartement	1587/10000	1000/1000
11	A		rdc	appartement	1451/10000	868/1000
12	A		1 <sup>er</sup> étage	appartement	722/10000	332/1000
13	C		1 <sup>er</sup> étage	studio	172/10000	33/1000
14	B		rdc	studio	390/10000	1000/1000
15				parking	26/10000	
16				parking	26/10000	
17				parking	26/10000	
18				parking	26/10000	
19				parking	26/10000	
20				parking	26/10000	
21				parking	26/10000	
22				parking	26/10000	

*140*

23				parking	26/10000	
24				parking	26/10000	
25				parking	26/10000	
26				parking	26/10000	
27				parking	26/10000	
28				parking	26/10000	
29				parking	26/10000	
30				parking	26/10000	
31				parking	26/10000	
32				parking	26/10000	
33				parking	26/10000	
34				parking	26/10000	
35				parking	26/10000	
36				parking	26/10000	
37				parking	26/10000	

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

#### MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le propriétaire entendant modifier le lot numéro 10 afin de le subdiviser en quatre lots portant respectivement les numéros 38, 39, 40 et 41, une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 11 juillet 2007, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, a autorisé cette modification.

Une copie de cette assemblée est demeurée ci-jointe et annexée après mention ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Philippe SOHIER notaire à MONTELMAR le 22 novembre 2005 et publié ainsi qu'il a été dit ci-dessus :

I - A l'annulation du lot numéro 10 de l'ensemble immobilier sus-désigné

II - A son remplacement par les quatre nouveaux lots, respectivement (numéro 38, numéro 39, numéro 40 et numéro 41 désignés de la manière suivante :

#### Lot numéro trente huit (38) :

Un appartement sur deux niveaux situé au nord-ouest du bâtiment D composé de : un hall d'entrée, un dégagement, une cuisine avec four à pain, une salle à manger, un salon, un wc, une buanderie, une salle de bains, 3 chambres, 2 terrasses, d'une superficie loi carrez de 118,70 m<sup>2</sup>, plus 11,01 m<sup>2</sup> h<1.80m et 22,56 m<sup>2</sup> de terrasses.

L'accès au lot se fait par le hall d'entrée au nord.

141

Et les neuf cent soixante quatre/dix millièmes (964/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente neuf (39) :** ↗

Un appartement sur deux niveaux composé de : un salon avec kitchenette, une buanderie, une salle de bains, 2 chambres, une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 72,32 m<sup>2</sup>, plus 11,21 m<sup>2</sup> de terrasse.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les cinq cent cinquante deux/dix millièmes (552/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante dix sept millièmes (377/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Lot numéro quarante (40) :** ↗

Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, deux wc, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 65,21 m<sup>2</sup>, plus 9,13 m<sup>2</sup> h<1.80m, et 10,61 m<sup>2</sup> de terrasse.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les cinq cent dix neuf/dix millièmes (519/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent cinquante quatre millièmes (354/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Lot numéro quarante et un (41) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, un wc, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 51,80 m<sup>2</sup>, plus une terrasse de 7,26 m<sup>2</sup>.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les trois cent quatre vingt quatorze/dix millièmes (394/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante neuf millièmes (269/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**ORIGINE DE PROPRIETE** ↗

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SOHIER notaire à MONTELMAR le 22 novembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ORANGE le 12 janvier 2006 volume 2006P numéro 178.

Cette acquisition eut lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé à l'acte.

Il résulte des déclarations faites audit acte que les biens et droits immobiliers vendus étaient grevés d'une inscription aujourd'hui radiée en vertu d'un acte en date du 26 mai 2007, dont une copie authentique a été publiée le 27 juin 2007 volume 2007D numéro 4147.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été délivré au notaire soussigné.

**NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié

MZ

par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiment-Étage	Nature du lot	Anciennes quotes-parts des parties communes générales en 10000èmes	Nouvelles quotes-parts des parties communes générales en 10842èmes	Anciennes quotes-parts des parties communes particulières	Nouvelles quotes-parts des parties communes particulières	Observation
1	C - rdc	appartement	672/10000	672/10842	128/1000	128/1000	
2	C - 1 <sup>er</sup> étage	Studio	232/10000	232/10842	45/1000	45/1000	
3	C - rdc et sous sol	Appartement	213/10000	213/10842	41/1000	41/1000	
4	C - rdc	Studio	166/10000	166/10842	32/1000	32/1000	
5	C - 1 <sup>er</sup> étage	Appartement	437/10000	437/10842	83/1000	83/1000	
6	C - sous sol et rdc	Appartement	1564/10000	1564/10842	296/1000	296/1000	
7	C - 1 <sup>er</sup> étage	Appartement	674/10000	674/10842	166/1000	166/1000	
8	C - 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages	Appartement	521/10000	521/10842	100/1000	100/1000	
9	C - 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages	Appartement	398/10000	398/10842	76/1000	76/1000	
10	D - rdc	appartement	1587/10000	1587/10842	1000/1000		Lot supprimé
11	A - rdc	Appartement	1451/10000	1451/10842	668/1000	668/1000	
12	A - 1 <sup>er</sup> étage	Appartement	722/10000	722/10842	332/1000	332/1000	
13	C - 1 <sup>er</sup> étage	studio	172/10000	172/10842	33/1000	33/1000	
14	B - rdc	Studio	390/10000	390/10842	1000/1000	1000/1000	
15		parking	26/10000	26/10842			
16		Parking	26/10000	26/10842			
17		Parking	26/10000	26/10842			
18		Parking	26/10000	26/10842			
19		Parking	26/10000	26/10842			
20		Parking	26/10000	26/10842			
21		Parking	26/10000	26/10842			
22		Parking	26/10000	26/10842			
23		Parking	26/10000	26/10842			
24		Parking	26/10000	26/10842			
25		Parking	26/10000	26/10842			
26		Parking	26/10000	26/10842			
27		Parking	26/10000	26/10842			
28		Parking	26/10000	26/10842			
29		Parking	26/10000	26/10842			
30		Parking	26/10000	26/10842			
31		Parking	26/10000	26/10842			
32		Parking	26/10000	26/10842			
33		Parking	26/10000	26/10842			
34		Parking	26/10000	26/10842			
35		Parking	26/10000	26/10842			
36		Parking	26/10000	26/10842			
37		Parking	26/10000	26/10842			
38	D - rdc et 1 <sup>er</sup> étage	appartement		964/10842			Lot créé provient du lot numéro 10 supprimé
39	D - rdc et 1 <sup>er</sup> étage	Appartement		552/10842		377/1000	Lot créé provient du lot

143

							numéro 10 supprimé
40	D - rdc et 1 <sup>er</sup> étage	Appartement		519/10842		354/1000	Lot créé provient du lot numéro 10 supprimé
41	D - rdc et 1 <sup>er</sup> étage	Appartement		394/10842		269/1000	Lot créé provient du lot numéro 10 supprimé

#### SERVITUDES

Aux termes de l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété en date du 22 novembre 2005 ci-dessus énoncé, il a été dit sous le titre "CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)" notamment ce qui suit ici textuellement rapporté :

*"Les servitudes de passage ci-après créées, s'appliqueront dès que le fonds dominant et le fonds servant appartiendront à des propriétaires différents. . . :*

##### 1/ Servitude de passage pour accéder au lot numéro 7

###### Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la société ALPHA PROMOTIONS, sus nommée.

Désignation cadastrale : lot 7 de l'assiette de la copropriété BL 87, BL 70 et BL 71.

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE" du présent acte.

###### Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la société ALPHA PROMOTIONS, sus nommée.

Désignation cadastrale : lot 10 de l'assiette de la copropriété BL 87, BL 70 et BL 71.

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE" du présent acte.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera uniquement à pieds afin que le propriétaire du lot 7 puisse accéder à sa cage d'escalier et effectuer tout déménagement ou travaux sur son lot.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé, sauf dans ce dernier cas accord enter les parties.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais de manière que l'accès se fasse normalement.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une

Alh

*circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.*

*Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.*

*Avec ces droits sont consentis tout ce que l'article 696 du code civil consent.*

A la suite de la suppression objet des présentes du lot numéro 10 constituant le fonds servant, le requérant précise que ladite servitude grèvera désormais le lot numéro 38.

Précision étant ici faite que l'exercice de ladite servitude s'exerçait uniquement sur la partie du lot 10 aujourd'hui lot 38 ; en conséquence la division du fonds servant libère automatiquement les lots 39, 40 et 41 qui ne contiennent pas l'assiette de la servitude.

#### **DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

#### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte sera publié au Bureau des Hypothèques de ORANGE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

#### **POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE**

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

#### **FRAIS**

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

#### **CONCILIATION - MEDIATION**

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

Le Président de la Chambre pourra être saisi sans forme ni frais.

#### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, la communication, la recherche et le traitement auprès de l'office de données à caractère personnel vous concernant est obligatoire aux fins d'exercice de ses activités notariales (instruction du dossier, rédaction des actes, suivi avec le client, ...), comprenant la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités de l'office (par exemple, les services du cadastre, les SAFER, les services de l'état civil ou de l'urbanisme des mairies, le service central de l'état civil de Nantes, le livre foncier d'Alsace et de Lorraine, le minutier central des notaires, la caisse des dépôts et consignations, les banques concernées, les greffes, les juridictions et auxiliaires de justice), notamment aux conservations des hypothèques pour les actes soumis à publicité foncière et également l'alimentation de leurs traitements,

145

comptables et fiscaux dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données a pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la réglementation du fait de ses activités notariales.

Cette communication est donc rendue obligatoire.

Certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilière, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

L'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes.

Les données à caractère personnel qui seront collectées seront traitées dans le strict respect du secret professionnel et ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

Conformément au chapitre V (section 2) de la loi précitée, vous bénéficiez d'un droit d'accès aux données vous concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial dénommé aux présentes via le correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'office.

**DONT ACTE sur treize pages.**

**Comprenant**

- renvoi approuvé : néant
- barre tirée dans des blancs : néant
- blanc bâtonné : néant
- ligne entière rayée : néant
- chiffre rayé nul : néant
- mot nul : néant

**Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

**SUIVENT LES SIGNATURES**

**RENVOI SPECIALEMENT APPROUVE**  
**COMME N'ETANT PAS COMPRIS DANS LA MENTION FINALE**

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Lionel PERRIN Notaire titulaire d'un Office Notarial à BOLLENE, 70 rue de la Paix, B.P.23, 84501 Cedex 1 CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

Au paragraphe :

**MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Au lieu de lire :

**Lot numéro trente huit (38) :**

Un appartement sur deux niveaux situé au nord-ouest du bâtiment D composé de : un hall d'entrée, un dégagement, une cuisine avec four à pain, une salle à manger, un salon, un wc, une buanderie, une salle de bains, 3 chambres, 2 terrasses, d'une superficie loi carrez de 118,70 m<sup>2</sup>, plus 11,01 m<sup>2</sup> h<1.80m et 22,56 m<sup>2</sup> de terrasses.

L'accès au lot se fait par le hall d'entrée au nord.

146

Et les neuf cent soixante quatre/dix millièmes (964/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente neuf (39) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un salon avec kitchenette, une buanderie, une salle de bains, 2 chambres, une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 72,32 m<sup>2</sup>, plus 11,21 m<sup>2</sup> de terrasse.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41. Et les cinq cent cinquante deux/dix millièmes (552/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante dix sept millièmes (377/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Lot numéro quarante (40) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, deux wc, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 65,21 m<sup>2</sup>, plus 9,13 m<sup>2</sup> h<1,80m, et 10,61 m<sup>2</sup> de terrasse. L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les cinq cent dix neuf/dix millièmes (519/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent cinquante quatre millièmes (354/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Lot numéro quarante et un (41) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, un wc, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 51,80 m<sup>2</sup>, plus une terrasse de 7,26 m<sup>2</sup>. L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les trois cent quatre vingt quatorze/dix millièmes (394/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante neuf millièmes (269/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

*il y a lieu de lire ?*

**Lot numéro trente huit (38) :**

Un appartement sur deux niveaux situé au nord-ouest du bâtiment D composé de : un hall d'entrée, un dégagement, une cuisine avec four à pain, une salle à manger, un salon, un wc, une buanderie, une salle de bains, 3 chambres, 2 terrasses, d'une superficie loi carrez de 118,70 m<sup>2</sup>, plus 11,01 m<sup>2</sup> h<1,80m et 22,56 m<sup>2</sup> de terrasses.

L'accès au lot se fait par le hall d'entrée au nord.

Et les neuf cent soixante quatre/ dix mille huit cent quarante deuxièmes (964/10842èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente neuf (39) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un salon avec kitchenette, une buanderie, une salle de bains, 2 chambres, une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 72,32 m<sup>2</sup>, plus 11,21 m<sup>2</sup> de terrasse.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les cinq cent cinquante deux dix mille huit cent quarante deuxièmes (552/10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante dix sept millièmes (377/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

147

Lot numéro quarante (40) :

Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, deux wc, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 65,21 m<sup>2</sup>, plus 9,13 m<sup>2</sup> h<1 80m, et 10,61 m<sup>2</sup> de terrasse. L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les cinq cent dix neuf/ dix mille huit cent quarante deuxièmes (519/10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent cinquante quatre millièmes (354/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Lot numéro quarante et un (41) :

Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, un wc, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 51,80 m<sup>2</sup>, plus une terrasse de 7,26 m<sup>2</sup>.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les trois cent quatre vingt quatorze/ dix mille huit cent quarante deuxièmes (394/10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante neuf millièmes (269/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Au paragraphe : TABLEAU RECAPITULATIF

A la troisième ligne au lieu de lire dans la quatrième colonne

232/10000 il y a lieu de lire 235/10000

A la troisième ligne au lieu de lire dans la cinquième colonne

232/10842 il y a lieu de lire 235/10842

Dressé en trois exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

FAIT A BOLLENE (Vaucluse),

LE 16 janvier 2008

Suit la signature.

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination lui a été régulièrement justifiée.

Il certifie la présente copie contenue en 15 pages, certifiée conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.



148

### Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	2005 D N° 8078 EDDI	Date : 12/12/2005 Volume : 2005 P N° 4870
	B490	75,00 EUR
EDDI	Salaires : 30,00 EUR	Droits : 75,00 EUR
101819 02	TOTAL	

S/SC

*Avec division  
observée de*

L'AN DEUX MILLE CINQ,  
Le VINGT DEUX NOVEMBRE  
A MONTELMAR (Drôme), 3 rue du Général Chareton, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,  
Maitre Philippe SOHIER, Notaire Associé de la Société « Gérard  
FLANDIN et Philippe SOHIER, Notaires associés d'une Société Civile  
Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » dont le siège est à MONTELMAR,  
3 rue du Général Chareton,

A REÇU le présent acte à la requête de :

Le contenu de l'acte est le suivant :

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET  
REGLÈMENT DE COPROPRIÉTÉ concernant un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à  
BOLLENE (Vaucluse), Quartier des Ramières Rue Emile Lachaux.

#### PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux  
dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des  
immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.  
Il a notamment pour but :

- 1°/ - D'établir l'état descriptif de division de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.
- 2°/ - De déterminer les éléments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).
- 3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.
- 4°/ - D'organiser l'administration de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

BOLLENE 1000 1 1000

149

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, savoir :

. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1<sup>er</sup> Septembre 1948 ;

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

. la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par Monsieur Jean-Gabriel JOUANIQUE, Géomètre-Expert à MONTELIMAR (26200) 7, rue Charles de Montluisant, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention ;

. toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

- que **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par le cabinet d'expertises Isabelle et Frédéric BARD le 18 octobre 2005 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

**PLAN**

<b>PREMIERE PARTIE</b>	<b>DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</b> <b>CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE</b> <b>CHAPITRE II : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION</b> <b>CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES</b>
<b>DEUXIEME PARTIE</b>	<b>DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES</b> <b>CHAPITRE IV : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES</b> <b>CHAPITRE V : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</b>

150

**CHAPITRE VI : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHEQUES**

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE  
**CHAPITRE VII : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**  
**CHAPITRE VIII : SYNDIC**  
**CHAPITRE IX CONSEIL SYNDICAL**

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES  
**CHAPITRE X: AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS**  
**CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES**  
**CHAPITRE XII: INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES**

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

**PREMIERE PARTIE**

**DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

**CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE**

**SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DE CHACUN DES BATIMENTS LE COMPOSANT**

**DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à **BOLLENE** (Vaucluse), Quartier des Ramières Rue Emile Lachaux.

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BL	87	RUE EMILE LACHAUX	00ha 23a 31ca
BL	70	LES RAMIERES	00ha 00a 33ca
BL	71	RUE EMILE LACHAUX	00ha 02a 50ca

Total surface : 00ha 26a 14ca

**DOCUMENT D'ARPENTAGE**

La parcelle **BL 87** provient de la division d'une parcelle de plus grande contenance cadastrée section **BL** numéro **9** même lieudit de 27a 83ca dont le surplus cadastré section **BL** numéro **88** même lieudit de 1a 84ca et section **BL** numéro **89** même lieudit de 2a 68ca reste la propriété de la SARL ALPHA PROMOTIONS.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur **JOUANIQUE**, géomètre expert à **MONTELMAR** (26200) le 4 novembre 2005, sous le numéro 5261 V.

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au bureau des hypothèques compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

Une copie de ce document visée par les parties est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

ASA

## CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Les servitudes de passage ci-après créées, s'appliqueront dès que le fonds dominant et le fonds servant appartiendront à des propriétaires différents.

### 1/ Servitude de passage pour accéder au lot numéro 7

**Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la société ALPHA PROMOTIONS, sus nommée.

Désignation cadastrale : lot 7 de l'assiette de la copropriété BL 87, BL 70, et BL 71.

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte.

**Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la société ALPHA PROMOTIONS, sus nommée.

Désignation cadastrale : lot 10 de l'assiette de la copropriété BL 87, BL 70, et BL 71.

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera uniquement à pieds afin que le propriétaire du lot 7 puisse accéder à sa cage d'escalier et effectuer tout déménagement ou travaux sur son lot.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais de manière que l'accès se fasse normalement.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Avec ces droits son consentis tout ce que l'article 696 du code civil consent.

### 2/ Servitude de passage de canalisation d'eaux usées et d'utilisation de la station de relevage

**Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la société ALPHA PROMOTIONS, sus nommée.

Désignation cadastrale : BL 87, 70 et 71

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

**Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la société ALPHA PROMOTIONS, sus nommée.

Désignation cadastrale : BL 88, 89, et 7

152

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations d'évacuation des eaux usées, sur la parcelle cadastrée section BL numéro 88, 89 et 7

Précision étant ici faite, qu'en ce qui concerne les eaux usées, une station de relevage est installée en limite Nord Est du fonds servant.

Cette station de relevage sera utilisée dans un premier temps par la seule copropriété objet des présentes.

La copropriété qui sera édifée sur les parcelles BL 6, 7, 88 et 89 par la SARL ALPHA PROMOTIONS ou toutes autres sociétés se substituant utilisera également, la station de relevage.

A ce titre, les frais d'entretien de cette pompe sera dans un premier temps, en totalité à la charge de la présente copropriété, et lorsque la copropriété voisine sera édifée, l'entretien sera partagé par moitié entre les deux copropriétés, lesquelles répartiront lesdits frais entre les copropriétaires au prorata de leur tantième.

L'accès à la pompe de relevage pour la copropriété objet des présentes, se fera par un portillon, lequel sera installé au nord est de la copropriété en limite de la parcelle BL 87 et 89

A ce titre il est prévu un **droit de passage** sur les parcelles BL 88, 89, et 7 pour l'entretien de ladite station. Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré.

Il ne pourra être, ni obstrué, ni fermé, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Avec ces droits son consentis tout ce que l'article 696 du code civil consent.

La présente copropriété devra prendre un contrat d'entretien lors de la première assemblée générale de la copropriété qui devra être convoquée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2006 (ou au plus tard dans les 3 mois de la vente du dernier lot).

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

**3/ Servitude de passage de canalisations**

**Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la société ALPHA PROMOTIONS , sus nommée.

Désignation cadastrale : BL 87, 70 et 71

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

**Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la société ALPHA PROMOTIONS , sus nommée.

Désignation cadastrale : BL 87, 70 et 71 lots 10, 11, 14, 3, 6, 1 et 4 (seulement sur les jardins privés)

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage de canalisations en eaux potable, électricité, gaz, eaux usées, France télécom, et de mise en place de regards et de toutes infrastructures nécessaires au bon fonctionnement des réseaux.

153

L'emprise de ce passage n'est pas matérialisé, le propriétaire du fonds servant s'engageant à les placer de la manière la plus avantageuse en fonction des contraintes techniques.

L'entretien se fera par l'ensemble des copropriétaires au prorata de leur tantième.

Observation étant ici faite que ces canalisations sont des parties communes à la copropriété.

Le propriétaire du fonds dominant devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant les travaux d'installation.

Avec ces droits son consentis tout ce que l'article 696 du code civil consent.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

#### **4/ Servitude de passage de divers réseaux et canalisations**

##### **Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la SARL ALPHA PROMOTIONS

Commune : BOLLENE (84500)

Désignation cadastrale : BL 87, 70 et 71

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte.

##### **Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la SARL ALPHA PROMOTIONS

Commune : BOLLENE (84500)

Désignation cadastrale : BL 88, 89 et 7

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage de canalisations en eaux potable, électricité, gaz, France télécom, et de mise en place de regards et de toutes infrastructures nécessaires au bon fonctionnement des réseaux.

L'emprise de ce passage s'exercera en bordure Est du fonds servant pour aller au sud, jusqu'à la voie publique.

L'entretien se fera par l'ensemble des copropriétaires au prorata de leur tantième.

Observation étant ici faite que ces canalisations sont des parties communes à la copropriété.

Le propriétaire du fonds dominant devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant les travaux d'installation.

Avec ces droits son consentis tout ce que l'article 696 du code civil consent.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

#### **5/ Servitude de passage de divers réseaux**

##### **Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la SARL ALPHA PROMOTIONS

Commune : BOLLENE (84500)

Désignation cadastrale : BL 88, 89, 6 et 7

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte.

154

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la SARL ALPHA PROMOTIONS

Commune : BOLLENE (84500)

Désignation cadastrale : BL 87, 70 et 71

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant s'oblige à constituer au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage de tous réseaux et de toutes infrastructures indispensables au bon fonctionnement des réseaux, si cela s'avérait nécessaire pour la réalisation du projet de copropriété sur le fonds dominant.

L'emprise de ce passage s'exercera sur l'ensemble des parties communes du fonds servant (façades, etc...), le propriétaire du fonds servant s'engageant à les placer de la manière la plus avantageuse en fonction des contraintes techniques.

L'entretien se fera par l'ensemble des copropriétaires du fonds dominant au prorata de leur tantième.

Le propriétaire du fonds dominant devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant les travaux d'installation.

Avec ces droits son consentis tout ce que l'article 696 du code civil consent.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

**6/ Servitude de passage**

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : La société ALPHA PROMOTIONS

Commune : BOLLENE (84500)

Désignation cadastrale : BL 87, 71 et 70

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : La société ALPHA PROMOTIONS

Commune : BOLLENE (84500)

Désignation cadastrale : BL 88

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur la partie sud Est du fonds servant.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

A ce titre, les frais d'entretien seront dans un premier temps, en totalité à la charge de la présente copropriété, et lorsque la copropriété voisine sera édifiée, l'entretien sera partagé par moitié entre les deux copropriétés, lesquelles répartiront lesdits frais entre les copropriétaires au prorata de leur tantième.

Le défaut ou le manque d'entretien les rendront responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules, les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Avec ces droits son consentis tout ce que l'article 696 du code civil consent.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

#### PROPRIETAIRE

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

#### DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier est composé de quatre (4) bâtiments A, B, C et D et d'un terrain.

#### DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

##### 1/ Corps de bâtiment, dit bâtiment A

Un corps de bâtiment, dit bâtiment A comprenant un rez-de-chaussée et un étage.

Au rez-de-chaussée : pièce 1, couloir, box 1, box 2, box 3 box 4, pièce 2, pièce 3, jardin.

Au 1<sup>er</sup> étage : palier extérieur, pièce

##### 2/ Corps de bâtiment, dit bâtiment B

Un corps de bâtiment, dit bâtiment B, comprenant un rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée : pièce, jardin.

##### 3/ Corps de bâtiment, dit bâtiment C

Un corps de bâtiment, dit bâtiment C, comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, et deux étages.

Au sous-sol : un débarras, pièce 1, pièce 2, pièce 3.

Au rez-de-chaussée :terrasse, pièce 1, pièce 2, débarras, toilettes, entrée, pièce, salle d'eau, jardin, terrasse, studio, douche, chambre, pièce 4, terrasse, partie privative nord.

Au 1<sup>er</sup> étage : entrée, chambre, salle d'eau, pièce, palier extérieur, local, entrée, palier, studio.

Au 2<sup>ème</sup> étage : pièce, dégagement, chambre 1, chambre 2.

##### 4/ Corps de bâtiment, dit bâtiment D

Un corps de bâtiment, dit bâtiment D, comprenant un rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée : garage, terrasse, local four, salle.

##### 5/ Parking

15 places de parking

#### SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

##### PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention les documents suivants :

- plan du document d'arpentage

156

- plan d'ensemble de la copropriété
- plans de chaque lot

### PRECISIONS DIVERSES

#### DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

##### - Urbanisme

Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

### CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Chaque copropriétaire est autorisé à déposer tout permis de construire nécessaire au changement d'affectation des locaux en vue de les transformer à usage d'habitation, ou pour la réalisation d'ouvertures en façade.

2/ Les copropriétaires autorisent le propriétaire de la parcelle BL 7, 88 et 89 à réaliser toutes constructions à la distance qui lui conviendra par rapport à la limite séparative.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

##### - Assurance dommages-ouvrage

Le requérant déclare que L'IMMEUBLE n'est pas concerné, et ce dans sa totalité, par les dispositions sur l'assurance dommages-ouvrage, aucune construction ou rénovation concernant l'immeuble n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

##### - Carnet d'entretien

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

##### - Assainissement

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera raccordé à l'assainissement communal.

##### - Etat parasitaire

L'IMMEUBLE se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

En conséquence, une attestation sur l'état parasitaire des parties communes et des parties privatives a été délivrée par le cabinet ALIZE à CLEON D'ANDRAN en date du 19 octobre 2005 et est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Cette attestation ne révèle pas la présence de parasites du bois.

Etant observé que cette attestation a été établie depuis moins de trois mois.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

##### - Réglementation sur l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la Santé Publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Le requérant déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

157

Un état portant sur les parties **privatives et communes** établi par le cabinet ALIZE, à CLEON D'ANDRAN le 19 octobre 2005, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

**- Réglementation sur le saturnisme**

L'IMMEUBLE objet des présentes ayant été construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1948 et étant destiné, en tout ou partie, par le requérant à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article 123 de la loi numéro 98-657 du 29 Juillet 1998 et des décrets pris pour son application.

Un diagnostic technique effectué sur les parties privatives et communes par le cabinet ALIZE à CLEON D'ANDRAN le 19 octobre 2005 qui est demeuré ci-joint et annexé après mention révèle un risque d'accessibilité au plomb.

**- Piscine**

Il existe une piscine **rattachée au bâtiment A**.

Le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation issu de la loi numéro 2003-9 du 4 Janvier 2003 aux termes desquelles :

*« Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1<sup>er</sup> Janvier 2004 doivent avoir équipé au 1<sup>er</sup> Janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*

*En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1<sup>er</sup> Mai 2004. »*

**Observation étant ici faite que ladite piscine n'est pas équipée d'un tel dispositif et que son installation sera à la charge de son acquéreur.**

**- Diagnostic organisme spécialisé**

Le cabinet d'expertise Isabelle et Frédéric BARD dont le siège est à MOURS SAINT EUSEBE (26540) ZA Chemin des Méannes, a été mandatée à l'effet d'effectuer :

- le diagnostic technique des constructions ;
- le diagnostic sur la sécurité du site relativement au type d'exploitation pratiqué, à la sécurité du personnel et des riverains ;
- le diagnostic sur la prévention des risques sanitaires et environnementaux de l'entreprise tels que : pollution de l'air, de la terre, impact sur les riverains, pollution sonore, légionellose.

Le rapport de cet organisme a été établi le 18 octobre 2005 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

**SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES**

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Ledit bien appartient au requérant en suite de l'acquisition qu'il en a faite de, savoir :

Suivant acte reçu par Me SOHIER, notaire soussigné, le 22 novembre 2005 dès avant les présentes, dont une copie est en cours de publication au bureau des hypothèques d'ORANGE.

#### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure demeure annexée aux présentes après mention.

#### SERVITUDES

Le requérant déclare qu'il n'existe pas de servitudes autres que celles créées au présent acte.

#### CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en bâtiments, chaque bâtiment étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera divisé en QUATRE (4) bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.  
Les bâtiments forment un **OUVRAGE UNIQUE**.

#### DESIGNATION DES LOTS

Précision étant ici faite que tous les lots ci-après désignés sont à rénover (électricité, plomberie, maçonnerie, toiture, chape, dalle, et cloisons intérieures, ainsi que la mise aux normes d'habitabilité) à la charge des futurs propriétaires.

##### Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment C à l'Est, au rez-de-chaussée, terrasse, pièce 1, pièce 2, débarras, toilettes, d'une superficie loi carrez de 83,96m<sup>2</sup> et terrasse privative de 26,56m<sup>2</sup> et jardin privatif de 3,37m<sup>2</sup>.

Avec les six cent soixante douze / dix millièmes (672/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent vingt huit/millièmes (128/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

##### Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment C à l'Ouest, au premier étage, auquel on accède par un escalier commun, entrée, chambre, salle d'eau, d'une superficie loi carrez de 32,21m<sup>2</sup>

Avec les deux cent trente cinq/dix millièmes (235/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante cinq/millièmes (45/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

##### Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment C, à l'Ouest, un appartement duplex auquel on accède par un couloir commun comprenant : entrée, 3 pièces, salle d'eau, d'une superficie loi carrez de 75,16m<sup>2</sup>.

159

Avec les deux cent treize / dix millièmes (213/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante et un/millièmes (41/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro quatre (4) :**

Dans le bâtiment C à l'ouest, au rez-de-chaussée : terrasse, studio avec douche d'une superficie loi carrez de 19,34m<sup>2</sup> et terrasse privative de 11,46m<sup>2</sup>.

Avec les cent soixante six / dix millièmes (166/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente deux/millièmes (32/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro cinq (5) :**

Dans le bâtiment C au sud, au premier étage auquel on accède par un escalier commun : pièce d'une superficie loi carrez de 59,85m<sup>2</sup>.

Avec les quatre cent trente sept/dix millièmes (437/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt trois/millièmes (83/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro six (6) :**

Dans le bâtiment C au sud, un duplex avec en sous sol : pièce 1, pièce 2, pièce 3, et en rez-de-chaussée : chambre, pièce 4, terrasse, d'une superficie loi carrez de 201,85m<sup>2</sup>, avec terrasse privative de 32,76m<sup>2</sup> au sud et jardin privatif de 6,59m<sup>2</sup> au nord.

Avec les mille cinq cent soixante quatre/dix millièmes (1564/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt seize/millièmes (296/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro sept (7) :**

Dans le bâtiment C, au premier étage auquel on accède par le lot 10 et par un escalier privatif : palier extérieur, local d'une superficie loi carrez de 118,36m<sup>2</sup>.

Avec les huit cent soixante quatorze/dix millièmes (874/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante six/millièmes (166/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro huit (8) :**

Dans le bâtiment C au sud, au premier étage entrée avec escalier privatif pour accéder au deuxième étage : pièce d'une superficie loi carrez de 72,30m<sup>2</sup>.

Avec les cinq cent vingt et un/dix millièmes (521/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent/millièmes (100/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro neuf (9) :**

Dans le bâtiment C, au premier étage : palier commun et escalier privatif pour accéder au 2<sup>ème</sup> étage : dégagement, chambre 1 et chambre 2 d'une superficie loi carrez de 54,54m<sup>2</sup>.

Avec les trois cent quatre-vingt dix huit/dix millièmes (398/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante seize/millièmes (76/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro dix (10) :**

Dans le bâtiment D, en rez-de-chaussée : garage, terrasse, local four, salle, d'une superficie loi carrez de 174,48m<sup>2</sup>.

160

Avec les mille cinq cent quatre-vingt sept/dix millièmes (1587/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille/millièmes (1000/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment D.

**Lot numéro onze (11) :**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée : pièce 1, couloir, box 1, box 2, box 3, box 4, pièce 2, pièce 3 d'une superficie loi carrez de 104,53m<sup>2</sup>, jardin privatif et piscine.

Avec les mille quatre cent cinquante et un/dix millièmes (1451/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent soixante huit/millièmes (668/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

**Lot numéro douze (12) :**

Dans le bâtiment A, au premier étage auquel on accède par un escalier et un palier extérieur, pièce d'une superficie de 97,72m<sup>2</sup>.

Avec les sept cent vingt deux/dix millièmes (722/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente deux/millièmes (332/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

**Lot numéro treize (13) :**

Dans le bâtiment C au Sud Ouest au premier étage auquel on accède par un escalier commun : studio d'une superficie loi carrez de 23,62m<sup>2</sup>.

Avec les cent soixante douze/dix millièmes (172/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente trois/millièmes (33/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro quatorze (14) :**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée : pièce d'une superficie loi carrez de 20,02m<sup>2</sup> et jardin privatif de 111,19m<sup>2</sup>.

Avec les trois cent quatre-vingt dix/dix millièmes (390/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille/millièmes (1000/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

**Lot numéro quinze (15) :**

Un parking portant le numéro 1.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro seize (16) :**

Un parking portant le numéro 2.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-sept (17) :**

Un parking portant le numéro 3.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-huit (18) :**

Un parking portant le numéro 4.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-neuf (19) :**

Un parking portant le numéro 5.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt (20) :**

Un parking portant le numéro 6.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt et un (21) :**

Un parking portant le numéro 7.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt deux (22) :**

Un parking portant le numéro 8.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt trois (23) :**

Un parking portant le numéro 9.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt quatre (24) :**

Un parking portant le numéro 10.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt cinq (25) :**

Un parking portant le numéro 11.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt six (26) :**

Un parking portant le numéro 12.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt sept (27) :**

Un parking portant le numéro 13.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt huit (28) :**

Un parking portant le numéro 14.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt neuf (29) :**

Un parking portant le numéro 15.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente (30) :**

Un parking portant le numéro 16.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

162

**Lot numéro trente et un (31) :**

Un parking portant le numéro 17.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente deux (32) :**

Un parking portant le numéro 18.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente trois (33) :**

Un parking portant le numéro 19.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente quatre (34) :**

Un parking portant le numéro 20.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente cinq (35) :**

Un parking portant le numéro 21.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente six (36) :**

Un parking portant le numéro 22.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente sept (37) :**

Un parking portant le numéro 23.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF**

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

N° des lots	Bâti-ment	Esc	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux	Tantièmes par bâtiment
1	C		rdc	Appartement	672/10000	128/1000
2	C		1 <sup>er</sup> étage	Studio	235/10000	45/1000
3	C		rdc et sous sol	Appartement	213/10000	41/1000
4	C		rdc	Studio	166/10000	32/1000
5	C		1 <sup>er</sup> étage	Appartement	437/10000	83/1000
6	C		Sous-sol et rdc	Appartement	1564/10000	296/1000
7	C		1 <sup>er</sup> étage	Appartement	874/10000	166/1000
8	C		1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup>	Appartement	521/10000	100/1000

163

9	C	étage 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étage	Appartement	398/10000	76/1000
10	D	Rdc	Appartement	1587/10000	1000/1000
11	A	Rdc	Appartement	1451/10000	668/1000
12	A	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	722/10000	332/1000
13	C	1 <sup>er</sup> étage	Studio	172/10000	33/1000
14	B	Rdc	Studio	390/10000	1000/1000
15			Parking	26/10000	
16			Parking	26/10000	
17			Parking	26/10000	
18			Parking	26/10000	
19			Parking	26/10000	
20			Parking	26/10000	
21			Parking	26/10000	
22			Parking	26/10000	
23			Parking	26/10000	
24			Parking	26/10000	
25			Parking	26/10000	
26			Parking	26/10000	
27			Parking	26/10000	
28			Parking	26/10000	
29			Parking	26/10000	
30			Parking	26/10000	
31			Parking	26/10000	
32			Parking	26/10000	
33			Parking	26/10000	
34			Parking	26/10000	
35			Parking	26/10000	
36			Parking	26/10000	
37			Parking	26/10000	

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

#### SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

164

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

**A ce titre, la méthode de calcul des millièmes est fonction de la surface habitable et pondérée à 0,3 pour les terrasses et les garages, à 0,5 pour les paliers et à 0,7 pour les pièces occultes.**

#### **Parties communes générales**

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**,
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**,
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées,

Dans la mesure où les bâtiments forment un ouvrage unique :

- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires, sauf ceux affectés spécialement à un ou plusieurs lots,
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

#### **Parties communes spéciales**

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,
- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition,
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements,
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution,

165

- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.

- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

## SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif,

- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,

- Les cloisons intérieures avec leurs portes,

- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,

- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;

- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,

- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe,

- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets,

- Les installations des cuisines,

- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,

- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,

- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

**DEUXIEME PARTIE****DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES****CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES****SECTION I - GENERALITES**

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit déchargée sa propre responsabilité.

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

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

**SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"****1° - GENERALITES**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties du bâtiment et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1985.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

**2° - DESTINATION - OCCUPATION**

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

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

167

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

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

### 3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

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

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

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les portes d'entrée des appartements de chacun des bâtiments ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf en cas de vente ou de mise en location et également sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

### 4°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

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

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

#### 5°/ - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

V. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

#### 6°/ - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

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

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

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

#### 7°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

170

**A/** - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

**B/** - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

**C/** - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

### **SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"**

#### **1°/ - GENERALITES**

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

#### **2°/ - ENCOMBREMENT**

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes tant de son bâtiment que de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

17/1

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié.

### 3° - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4° de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

### 4° - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Les postes de vide-ordures, s'il en existe, devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

En fonction de l'organisation du service de chacun des bâtiments, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5° de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

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

172

#### **5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS**

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

#### **SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES**

**1°/** - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever leur bâtiment et **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

**2°/** - Les copropriétaires et occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

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

#### **CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

##### **SECTION I - CHARGES GENERALES PAR BATIMENTS**

###### **1°/ -DEFINITION**

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

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

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

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

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

173

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

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

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

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

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

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

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

## 2° - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

## SECTION II - CHARGES SPECIALES A CHACUN DES BATIMENTS

### **A - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, COULOIRS, ET A LA CAGE D'ASCENSEUR ET L'ASCENSEUR DE CHACUN DES BATIMENTS**

#### 1° - DEFINITION

Elles comprennent :

##### **I - Pour les escaliers :**

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d'escaliers et leurs paliers.

Les dépenses d'entretien et de réfection des marches d'escaliers.

##### **II - Pour les couloirs :**

174

Les dépenses d'entretien et de réparation des plafonds, sols et murs, et ce même pour les appartements non desservis par le couloir objet des travaux.

## 2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des bâtiments intéressés.

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

I. - Le syndic peut exiger le versement :

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

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

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

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

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

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

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

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

### CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

175

### SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

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

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

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

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

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

#### **1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS**

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

#### **2°/ -MUTATION ENTRE VIFS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4°/ -MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

177

## SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-propiétaire ne peut être tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propiétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

## SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu de l'unanimité requise pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ - Au syndic de L'ENSEMBLE IMMOBILIER alors en fonction,

2°/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

## SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction du ou des bâtiments.

178

### SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

### SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

## TROISIEME PARTIE

### ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

#### CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

### SECTION I - GENERALITES

1° - La collectivité des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires de chacun des bâtiments sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndicat principal a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège dans le premier bâtiment **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2° - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiennent à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** vient à appartenir à une seule personne.

3° - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

Pour la gestion des frais et charges afférents à chacun des bâtiments, il peut être convenu de créer pour chacun d'entre eux ou même un seul d'entre eux un syndicat secondaire.

179

La décision de constituer un syndicat secondaire doit être prise par les copropriétaires dont les lots composent le ou les bâtiments concernés.

Il appartient néanmoins à l'assemblée du syndicat principal d'apprécier l'opportunité de procéder à une modification du règlement de copropriété de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** en vue de tenir compte de la création d'un syndicat ou de syndicats secondaires.

Le syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment pour lequel il est constitué. Il ne peut toutefois pas empiéter sur les pouvoirs du syndicat principal sur les parties communes de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**. La création d'un syndicat secondaire amène automatiquement une spécialisation des charges communes afférant au seul bâtiment pour lequel il a été créé.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile.

Tous les membres du syndicat secondaire font nécessairement partie de l'assemblée générale du syndicat principal.

Chaque syndicat secondaire doit tenir une assemblée générale distincte de celle du syndicat principal.

Seul le représentant légal du syndicat secondaire peut agir en justice en son nom aux fins d'assurer la défense des intérêts relevant du bâtiment seul.

## **SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES**

### **1°/ - DROIT DE VOTE**

Le syndicat principal est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

Les mêmes règles s'appliquent aux syndicats secondaires sauf que les questions débattues ne concernent pas **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** mais le bâtiment.

### **2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES**

I. - La première assemblée générale devra avoir lieu dans les trois mois de la dernière vente de lot de la présente copropriété.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

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

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

180

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

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

### 3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

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

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

181

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

**II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.**

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

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

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

**III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.**

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

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

#### **4°/ - DECISIONS**

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

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

#### **A - Décisions Ordinaires**

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

**II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.**

#### **B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité**

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

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.

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

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

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

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

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

183

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

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

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

### C - Décisions Extraordinaires

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

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

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

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

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

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

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. (Article 26-1).

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. (Article 26-2).

- l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

### 5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

## **CHAPITRE VIII - SYNDIC**

### **SECTION I - GENERALITES**

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

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

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

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

### **SECTION II - DESIGNATION**

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

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

Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

185

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

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

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

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

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

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

### **SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION**

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

#### **1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX**

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

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

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

186

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

## 2° - ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

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

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

#### SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de toutes services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4<sup>o</sup>, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

188

## CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

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

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

Dans la mesure où il est constitué, un syndicat secondaire peut se doter d'un conseil syndical.

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

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

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

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

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

## QUATRIEME PARTIE

### AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

#### CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

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

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun des bâtiments ou à la création de tels locaux.

Si ces éléments d'équipement ou les locaux aménagés ne concernent qu'un seul bâtiment, cette décision ressort au syndicat secondaire de ce bâtiment, dans la mesure où il a été constitué.

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

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

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

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

#### CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

190

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER .

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments L'ENSEMBLE IMMOBILIER tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

Si un ou plusieurs syndicats secondaires sont créés, ils devront chacun s'assurer pour les mêmes risques relativement à leur bâtiment.

III. - En application des stipulations ci-dessus, L'ENSEMBLE IMMOBILIER fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

#### **CHAPITRE XII -INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES**

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de Procédure Civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

#### **CINQUIEME PARTIE**

##### **DOMICILE - FORMALITES**

##### **DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans L'ENSEMBLE IMMOBILIER par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

197

**PUBLICITE FONCIERE**

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Bureau des Hypothèques de ORANGE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

**POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE**

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

**FRAIS**

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans ses parties communes générales.

**DONT ACTE** sur un pages.  
**Paraphes**

**Comprenant :**

- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

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

Droits d'enregistrement 75 euros

Suivent les signatures

**SUIVENT LES SIGNATURES**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination lui a été régulièrement justifiée, au vu d'un extrait K Bis

Certifie la présente copie contenue en 44 pages, exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.



1992

### Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU  
DES  
HYPOTHÈQUES



N°

2008 D N° 1321  
ATTR

Date : 29/02/2008  
Volume : 2008 P N° 748

DROITS : Néant

100754 02  
LP/AF/SR

Salaires : 15,00 EUR

Droits : Néant

#### ATTESTATION RECTIFICATIVE

Dépôt en date du 29 Janvier 2008, sous le numéro 2008D 00589, volume 2008P, numéro 00311.

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 19 février 2008, numéro 2008/0149.

Maître Lionel PERRIN Notaire titulaire d'un Office Notarial à BOLLENE, 70 rue de la Paix, B.P.23, 84501 Cedex 1.

ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter à l'acte ci-dessus visé, les rectifications suivantes :

#### I - Après : " à la requête de "

Au lieu de lire :

#### II- Au paragraphe : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### Au lieu de lire :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SOHIER, Notaire à MONTELMAR, le 22 novembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ORANGE

Il y a lieu de lire :

193

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SOHIER, Notaire à MONTELIMAR, le 22 novembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ORANGE, le 12 décembre 2005 volume 2005P numéro 4870.

**II- Au paragraphe : TABLEAU RECAPITULATIF**

**Au lieu de lire :**

10	D - rdc	appartement	1587/10000	1587/10842	1000/1000		Lot supprimé
----	---------	-------------	------------	------------	-----------	--	--------------

**Il y a lieu de lire :**

10	D - rdc	appartement	1587/10000	1587/10842	1000/1000		Lot supprimé divisé en quatre nouveaux lots portant les numéros 38 à 41
----	---------	-------------	------------	------------	-----------	--	---

Dressé en Trois exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

FAIT A BOLLENE (Vaucluse),

LE 27 février 2008.

**SUIT LA SIGNATURE.**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination lui a été régulièrement justifiée.

Il certifie la présente copie contenue en 2 pages, certifiée conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.



15h



*Notion finale*

2012 D N° 4242  
DONA

Date : 13/06/2012  
Volume : 2012 P N° 2555

pour l'établissement

3640 120 000,00 EUR \* 0,60 % 720,00 EUR  
Y125 720,00 EUR \* 2,37 % 17,00 EUR

BUREAU  
DES  
HYPOTHÈQUES

Salaires : 120,00 EUR Droits : 737,00 EUR

TAXES:

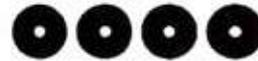
SALAIRES:

TOTAL

*Alors*

DOSSIER : 10336801 /CM  
NATURE: DONATION  
L'AN DEUX MILLE DOUZE ,  
Le ONZE AVRIL,  
A VALREAS (Vaucluse), en l'office notarial  
PARDEVANT Maître Régis AUBERT Notaire à VALREAS (Vaucluse), 9  
rue Flavien Lemoyne ,

ONT COMPARU



- "DONATEUR" - :

Ci-après dénommée le "DONATEUR"

- "DONATAIRE" - :

*201*

De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
est présente à l'acte.

**DONATAIRES**

Ci-après dénommés le "DONATAIRE",

SEULS ENFANTS du "DONATEUR" et ses seuls présomptifs héritiers.

**DONATION**

Le DONATEUR fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au DONATAIRE, qui accepte expressément, de :

La TOUTE PROPRIETE pour certains et de la NUE-PROPRIETE pour d'autres, de :

**- BIEN DONNE -**

**DÉSIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à BOLLENE (VAUCLUSE) 84500  
Quartier des Ramières, Rue Emile LACHAUX :

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BL	87	Rue Emile LACHAUX	00 ha 23 a 31 ca
	BL	70	Les Ramières	00 ha 00 a 33 ca
	BL	71	Rue Emile LACHAUX	00 ha 02 a 50 ca

Total surface : 00 ha 26 a 14 ca

**Désignation des BIENS :**

**1°) Donation à Mr en pleine propriété:**

**Lot numéro vingt cinq (25) :**

un parking portant le n° 11

Avec les vingt six /dix mille huit cent quarante deuxièmes (26 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente neuf (39) :**

un appartement sur deux niveaux composé de : un salon avec kitchenette, une buanderie, une salle de bains, 2 chambres, une terrasse.  
L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Avec les cinq cent cinquante deux /dix mille huit cent quarante deuxièmes (552 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Assoc: BL 92  
voir mention  
in fine

lot 10 ->

202

Et les trois cent soixante dix sept millièmes (377 /1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**2°) Donation à Mr \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ en pleine propriété à concurrence de moitié indivise chacun :**

**Lot numéro vingt six (26) :**

un parking portant le n° 12.

Avec les vingt six /dix mille huit cent quarante deuxièmes (26 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante (40) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, deux WC, deux chambres et une terrasse. L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41

Avec les cinq cent dix neuf /dix mille huit cent quarante deuxièmes (519 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent cinquante quatre millièmes (354 /1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SOHIER Notaire à MONTE LIMAR le 22 novembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ORANGE le 12 décembre 2005, volume 2005P numéro 4870.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :  
- aux termes d'un acte reçu par Maître PERRIN, Notaire à BOLLENE le 30 novembre 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ORANGE le 29 janvier 2008, volume 2008P, numéro 311.

**EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître SOHIER, Notaire à MONTE LIMAR le 22 novembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de ORANGE, le 12 janvier 2006 volume 2006P, numéro 178.

**EVALUATION**

Pour les lots n° 39 et 25 donné en pleine propriété à M.

La valeur en toute propriété est de : SOIXANTE MILLE EUROS, ci 60000,00 EU

cf 10 ->

ATTR  
2008P-718  
-9

9

203

Pour les lots n° 40 et 26 donnés en pleine propriété à  
**M** et Mademoiselle :

La valeur en toute propriété est de : SOIXANTE  
MILLE EUROS, ci

60000,00 EUR

#### MODALITES DE LA DONATION

##### CARACTERISTIQUE DE LA DONATION

La présente donation est faite par le **DONATEUR** en avancement de part successorale.

Les parties précisent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales relatives au rapport à faire par le **DONATAIRE** à raison de la présente donation, conformément à l'article 860, alinéas 1 et 2, du Code civil.

Le **DONATEUR** interdit au **DONATAIRE** d'effectuer son rapport en nature.

##### RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** fait réserve expresse à son profit du droit de retour sur le ou les **BIENS** présentement donnés ou sur ceux qui en seront la représentation, conformément aux articles 951 et 952 du Code civil, pour le cas où le **DONATAIRE** viendrait à décéder sans postérité avant lui, et, pour le cas encore, où les enfants ou descendants du **DONATAIRE** viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le **DONATEUR**, quelle que soit l'origine de la filiation.

En cas d'accroissement du bien donné par accession, le droit de retour joue sur la chose dans son état au jour du décès du **DONATAIRE**. Toutefois la succession du **DONATAIRE** a alors droit à une indemnité selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

Toutefois, le **DONATEUR** pourra exercer à son choix le droit de retour simplement en valeur, et si ce bien a été aliéné soit sur sa valeur au jour de son aliénation ou si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, sur la valeur de ce nouveau bien à l'époque du décès du **DONATAIRE** d'après son état au jour de l'aliénation.

##### INTERDICTION D'ALIENER

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toutes mutations du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable dudit **DONATEUR**.

##### INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A ALIENATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article 924-4, alinéa deuxième, du Code civil ci-après littéralement rapportées :

*« Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires présumptifs ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant des biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation. »*

En conséquence, les parties et particulièrement le **DONATAIRE** prennent acte de la nécessité du consentement du **DONATEUR** et de ses autres descendants,

204

s'il en existe, en cas d'aliénation du ou des biens donnés, afin qu'aucune action en réduction ou en revendication ne puisse alors être exercée contre le tiers détenteur.

#### INTERDICTION D'HYPOTHEQUER

Le DONATEUR interdit formellement au DONATAIRE, qui s'y soumet, toutes mises en garantie du ou des BIENS présentement donnés pendant sa vie, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable dudit DONATEUR.

#### ACTION REVOCATOIRE

A défaut par le DONATAIRE, d'exécuter les conditions de la présente donation, le DONATEUR pourra, comme de droit, en faire prononcer la révocation.

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles 953 et 955 du Code civil :

Article 953 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survenance d'enfants."*

Article 955 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée pour cause d'ingratitude que dans les cas suivants :*

*1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;*

*2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;*

*3° S'il lui refuse des aliments."*

#### Conditions particulières - Bail à nourriture

##### Modalités

Le DONATAIRE s'engage, à compter de ce jour, ce que le DONATEUR accepte, soit à le recevoir en son domicile soit à le visiter à son domicile ou résidence, à lui fournir et acquitter pour son compte toutes les prestations de la vie courante en quantité et qualité normales et suffisantes, que ce soit tant en santé qu'en maladie, de manière à lui procurer sa vie durant une existence tant physique que morale normale.

Et particulièrement la donataire s'engage à conserver le plus longtemps possible, même en cas de maladie très grave, la donatrice à son domicile en lui prodiguant ou en lui faisant prodiguer tous les soins nécessaires.

En cas de maladie du DONATEUR, les frais extraordinaires auxquels cette maladie donnera lieu (honoraires du médecin ou de chirurgie, frais de médicament ou d'hospitalisation, salaires de gardes etc...) seront à la charge du DONATEUR dans la mesure de leur prise en charge par la sécurité sociale et les mutuelles.

Les parties dispensent le notaire de dresser une liste des prestations de la vie courante, ces prestations s'appliquant tant à la vie quotidienne et personnelle du DONATEUR qu'à son lieu de vie lui-même.

En cas de décès du DONATEUR, la présente obligation se poursuivra pour ses obsèques et son inhumation dans le strict respect de ses volontés.

En cas de décès du DONATAIRE avant l'extinction du bail à nourriture, ses ayants droit devront exécuter cette charge.

La présente étant une condition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle, la donatrice n'aurait pas consenti au présent acte.

La donatrice précise par ailleurs ne pas être actuellement en bonne santé et les donataires reconnaissent d'ores et déjà en être informés.

205

**CONDITIONS SPECIFIQUES AU BIEN DONNE**

**PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le **DONATAIRE** sera propriétaire des **BIENS** présentement donnés à compter de ce jour.

Il en aura également la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle lesdits biens et droits immobiliers étant entière libre de toute location ou occupation.

Précision étant ici faite que les lots 39 et 40 sont actuellement loués selon des charges et conditions que le donataire déclare bien connaître.

**CONDITIONS**

**Relatives aux biens en copropriété**

Cette donation est faite, avec garantie de tous troubles, évictions et autres empêchements quelconques, et sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles le **DONATAIRE** sera tenu :

1° - Il prendra les **BIENS** dont il s'agit dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

2° - Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever, soit l'immeuble dont dépendent les **BIENS** dont il s'agit, soit lesdits **BIENS**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

A ce sujet, le **DONATEUR** déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever lesdits **BIENS** ou l'immeuble dont ils dépendent, et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles résultant des présentes, de la situation naturelle des lieux, de la Loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du règlement de copropriété.

3° - Il fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels les **BIENS** dont il s'agit sont et pourront être assujettis, ainsi que de tous abonnements contractés notamment à raison de l'eau, du gaz et de l'électricité. Il devra continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **DONATEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé. Il est précisé que la fourniture d'énergie est actuellement assurée par EDF.

**CONDITIONS PARTICULIERES**

**Relatives à la copropriété**

En outre, la présente donation a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont le **DONATAIRE** a pris connaissance, et dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît.

206

En conséquence, il déclare se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'oblige à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions.

Notamment, il s'engage, à compter du jour de l'entrée en jouissance, à acquitter la quote-part des dépenses communes de l'immeuble mise à la charge des parties dont il s'agit, telle qu'elle est déterminée par le règlement de copropriété sus-énoncé, sauf à tenir compte de ce qui a pu être dit aux présentes.

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriété le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au Syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du Notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret sus visé. Il est précisé, en conformité des dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, qu'en cas de pluralité de DONATAIRES, le mandataire commun sera le plus âgé d'entre eux.

Le syndic actuel de la copropriété est SOTTET à Bollène, 29 boulevard Victor Hugo

#### SERVITUDES

Le DONATEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN donné et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

#### URBANISME

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de la situation du BIEN objet des présentes au regard des servitudes d'urbanisme et elles ont requis expressément le notaire soussigné de ne pas demander de note de renseignement d'urbanisme, de certificat d'urbanisme et autres certificats administratifs complétant normalement celui-ci, déclarant vouloir en faire leur affaire personnelle.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent en propre et en pleine propriété avec d'aute à \_\_\_\_\_ par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'acte reçu par Maître SOHIER, Notaire à MONTELMAR le 22 novembre 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de ORANGE, le 12 janvier 2006 volume 2006P, numéro 178 le donateur précise par ailleurs qu'il existe une inscription d'hypothèque au profit de Mr \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ son épouse présente au bureau des hypothèques d'ORANGE le 20 janvier 2008 Volume 2008 V n°988 ayant fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 30 septembre 2019, les donataires reconnaissent être bien informé de l'existence de cette inscription et de l'obligation en résultant ou cas de vente des biens donnés de procéder en priorité au paiement de ce créancier ci due concerner du prix de vente et des possibilistes d'être actionnaire dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière diligentée par ledit créancière en vue d'obtenir remboursement de sa créance.

#### FISCALITE

#### DECLARATIONS FISCALES

##### **Donations antérieures :**

Le DONATEUR déclare qu'il n'a consenti aucune donation à Mr \_\_\_\_\_ sous quelque forme que ce soit, au cours des dix années antérieures à ce jour.

207

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation à Mme sous quelque forme que ce soit, au cours des dix années antérieures à ce jour, à l'exception de :

\* Aux termes d'un acte reçu par Maître AUGER, notaire à VALREAS, le 15 mai 2003, enregistré à ORANGE le 26 mai 2003 sous le numéro 2003X n°137 et publié à la conservation des hypothèques d'ORANGE le 10 juillet 2003, volume 2003P n°2576, la donatrice a fait donation entre vifs en avancement d'hoirie de divers immeubles pour une valeur en pleine propriété de 28.000,00 EUR.

\* Aux termes d'un acte reçu par Maître AUBERT, notaire à VALREAS, le 03 février 2009 enregistré à CARPENTRAS le 11 février 2009 et publié à la conservation des hypothèques d'ORANGE le  
la donatrice a fait donation entre vifs en avancement d'hoirie de divers immeubles pour une valeur en pleine propriété de 40.000,00 EUR.

**Nombre d'enfants du DONATEUR :**

Le **DONATEUR** déclare ne pas avoir d'autre enfant que le **DONATAIRE** aux présentes.

**Nombre d'enfants du DONATAIRE :**

Le **DONATAIRE** déclare savoir

Mr qu'il n'a pas d'enfant

Mme qu'elle a deux enfants

**Evaluation :**

Les parties déclarent :

Que le **BIEN** a une valeur transmise de 120.000 euros.

**Abattements :**

Le **DONATAIRE** déclare vouloir bénéficier pour le présent acte de donation, des abattements prévus par les articles 777, 779, 780 et suivants, 790, 793 et suivants du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

**Calcul des droits**

Concernant Mr

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	90000,00 €
----------------	------------

- Abattement légal disponible	159325,00 EUR
-------------------------------	---------------

Base Taxable	Néant
--------------	-------

Abattement résiduel	69.325,00 €
---------------------	-------------

9

**Calcul des droits**

Concernant Mademoiselle  
Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au  
**DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	<b>30.000,00 €</b>
- Abattement légal disponible	91.325,00 €
Base Taxable	Néant
Abattement résiduel	61.325,00 €

**Taxe de publicité foncière**

120.000,00 x 0,60%	=	Montant à payer	720,00
720,00 x 2,37%	=		17,00
TOTAL			737,00

**DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE**

**ENREGISTREMENT**

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts de CARPENTRAS.

**PUBLICITE FONCIERE**

Après l'exécution de la formalité de l'enregistrement, les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de ORANGE.

**POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires au Notaire soussigné ou à l'un de ses associés ou successeur à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires modificatifs ou rectificatifs des présentes, pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

**DECLARATIONS**

Le **DONATEUR** déclare :

Qu'il n'est pas en état de redressement ni de liquidation judiciaire ni de cessation de paiement.

Le **DONATEUR** et le **DONATAIRE** déclarent :

Que leur état-civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.

Qu'ils ne sont concernés :

- Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf le cas échéant, ce qui a pu être spécifié à la suite de leur comparution pour le cas où ils feraient l'objet de telle mesure.

209

- Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 Décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

Qu'ils ont parfaite connaissance des dispositions relatives aux aides sociales, des modalités de récupération de certaines d'entre elles lorsque la donation intervient soit après leur obtention soit dans les dix années précédant celle-ci. Ils déclarent ne pas percevoir actuellement d'aides susceptibles de donner lieu à récupération et ne pas envisager d'en percevoir dans les dix années à venir.

Qu'ils ont parfaite connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles notamment sont présumés, au seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès.

#### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maître Régis AUBERT, Notaire à VALREAS (Vaucluse), 9 rue Flavien Lemoine. Téléphone : 04.90.37.36.33 Télécopie : 04.90.37.45.46 Courriel : regis.aubert@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites et conséquences, notamment les conséquences financières d'un redressement fiscal éventuel, seront à la charge du DONATEUR.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par la loi, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs estimatives, et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

**DONT ACTE sur onze pages**

**Comprenant**

- renvoi approuvé :0
- blanc barré :0
- ligne entière rayée :0
- nombre rayé :0
- mot rayé :0

**Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

**SUIVENT LES SIGNATURES**

**Enregistré à SIE DE CARPENTRAS**

**Le 24/04/2012 Bord 2012/795 Case n°1 Ext 1959.**

Pour les besoins de la publicité foncière Me AUBERT Notaire soussigné certifie et atteste qu'au paragraphe DESIGNATION ensuite du tableau des références cadastrales, il y a lieu d'indiquer ce qui suit:

"L'assiette de la copropriété ci-dessus visée est actuellement cadastrée Section BL n° 92 lieudit "2619 Rue Emile LACHAUX" pour une contenance de 26a 14ca suivant procès verbal du cadastre en date du 15 mai 2007 Volume 2007V n° 2227.

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Il certifie la présente copie contenue en 11 pages, certifiée conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

211

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**LE MOULIN DE BAUZON  
2619, Avenue emile Lachaux  
84500 BOLLENE**

Le **vendredi 22 avril 2022** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis CENTRE GEORGES BRASSENS SALLE N°1 AVENUE JEAN MOULIN 84500 BOLLENE

Copropriétaires présents et représentés:

**sont présents ou représentés : 8 / 16 copropriétaires, totalisant  
6998 / 10842 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

**sont absents ou non représentés : 8 / 16 copropriétaires, totalisant  
3844 / 10842 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

**Question n° 01**

**Election du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6998 / 6998** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 02**

**Election de scrutateur**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6998 / 6998** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 03**

**Election du secrétaire de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 6998 / 6998 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 04**

**Approbation des comptes - Etat des dépenses de l'année précédente représentant l'exercice comptable 2021.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

après consultation des pièces jointes:

projet de répartition individuelle des charges

état des dépenses de l'exercice écoulé

annexe 1 (état financier après répartition)

annexe 2 (charges et produits de l'exercice par nature)

annexe 3 (opérations courantes par clés de répartition)

l'assemblée générale, après examen du montant des charges réparties de l'exercice 2021 s'élevant à la somme de 8 818,95 Euros, approuve en leurs formes, teneurs, imputations et répartitions, les comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve ;

- sous réserve que les modifications suivantes soient apportées :

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, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 6998 / 6998 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 05**

**Quitus au syndic**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 6998 / 6998 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 06**

**Désignation du syndic**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale désigne, comme syndic SOTTET IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de une année qui commencera le 01/07/20212 pour se terminer le 30/06/2023.

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

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

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 6998 / 10842 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question n° 07

##### **Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice représentant l'année 2022.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, à la somme de 14 000 € TTC, avec ou sans modifications.

Le budget est détaillé postes par postes de dépenses et approuvé conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds du budget prévisionnel à proportion de 1/4 du budget voté, le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des propriétaires défallants, la faculté d'exiger par anticipation, les provisions non encore échues, relatives à exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions de l'article 19-2 de la loi du juillet 1965.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant 6800 / 6800 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 198 / 6998 tantièmes.

Se sont abstenus : (198),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

#### Question n° 08

##### **Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice (année 2023)**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, à la somme de 14 000 € TTC, avec ou sans modifications.

Le budget est détaillé postes par postes de dépenses et approuvé conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

214

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds du budget prévisionnel à proportion de 1/4 du budget voté, le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.  
L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des propriétaires défallants, la faculté d'exiger par anticipation, les provisions non encore échues, relatives à exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions de l'article 19-2 de la loi du juillet 1965.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6800 / 6800** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **198 / 6998** tantièmes.  
Se sont abstenus : (198),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 09

##### Approvisionnement du fonds de prévoyance

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Monsieur le président de séance rappelle les modalités de la loi Alur qui impose aux copropriétés de constituer et d'approvisionner un fonds de prévoyance d'une somme annuelle représentant au moins 5% du budget annuel de la copropriété.

Le syndic précise que le vote du principe de la constitution du fonds de prévoyance à déjà été accepté en assemblée générale et que la somme de 700 Euros représente les 5% du budget de la copropriété.

Après discussions, l'assemblée décide d'approvisionner le fonds de prévoyance de la somme de 700 Euros qui seront appelés en une fois en juillet 2022.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6998 / 6998** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

#### Question n° 10

##### Autorisation accordée au syndic d'utiliser les fonds de réserve afin de payer les factures courantes. procédure rendue nécessaire suite aux impayés de charges de copropriété.

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Le syndic rappelle à l'assemblée que les impayés de charge de copropriété sont très important dans la copropriété. Les procédures de recouvrement, ainsi que les factures courantes ne peuvent plus être honorées avec le compte courant de la copropriété.

Le syndic demande à l'assemblée delui permettre d'utiliser les fonds de réserve afin de régler les factures et d'éviter à la copropriété d'être en cessation de paiement avec mise sous administration judiciaire.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6800 / 10842** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **198 / 10842** tantièmes.  
Se sont abstenus : (198),

215

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Question n° 11**

**Compte-rendu des procédures en recouvrement des charges de copropriété.**

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale prend acte que le compte-rendu a été transmis au syndic et présenté aux membres du conseil syndical lors des réunion de ce dernier et avant la convocation.

Une procédure en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de Mme Annie à été jugée. Le syndic donne lecture à l'assemblée de la décision rendue par le tribunal qui a fixé la date de la vente judiciaire au 28/09/2021.

Une procédure en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de Mme est toujours en cours. Le syndic donne lecture à l'assemblée de l'avancement de la procédure ainsi que des dires de l'avocate de la copropriété.

Une procédure en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de M. n'a pu être jugée car le débiteur est actuellement en commission de surendettement.

Une procédure en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de M. et Mme n'a pu être jugée car les débiteurs sont actuellement en commission de surendettement.

**Question n° 12**

**Autorisation de la poursuite des diligences judiciaires dans l'affaire en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de : M. et**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : M. et Mme aux motifs suivants :

Impayés de charges de copropriété élevé au jour de la convocation de l'assemblée générale à la somme de 2 685,24 Euros.

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;

- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;

- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant 6800 / 6800 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 198 / 6998 tantièmes.

Se sont abstenus : (198),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

**Question n° 13**

**Autorisation de la poursuite des diligences judiciaires dans l'affaire en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de :**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de :

aux motifs suivants :

Impayés de charges de copropriété élevé au jour de la convocation de l'assemblée générale à la somme de 6550,76 Euros.

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;

- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;

- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6800 / 6800** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **198 / 6998** tantièmes.

Se sont abstenus : (198),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 14**

**Autorisation d'ester en justice dans l'affaire en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de :**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de :

aux motifs suivants :

Impayés de charges de copropriété élevé au jour de la convocation de l'assemblée générale à la somme de 6107,92 Euros.

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;

- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;

- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6800 / 6800** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **198 / 6998** tantièmes.

Se sont abstenus : (198),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 15**

**Compte rendu de l'état de l'immeuble. Impossibilité matérielle et financière d'engager des travaux.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le président de séance présente à l'assemblée le compte rendu de l'état de l'immeuble établi par le syndic et le conseil syndical.

L'assemblée est informée que le compte rendu fait état des remarques des résidents ainsi que des conclusions transmises par divers artisans missionnés par le syndic ainsi que le conseil syndical.

**PROBLEMES DE FUITES D'EAU EN TOITURE**

- depuis de nombreuses années l'immeuble subit des fuites d'eau récurrentes provenant de la toiture.

- le syndic a missionné plusieurs entreprises afin de réparer ces fuites.

- les artisans qui se sont succédés durant ces dernières années ont tous confirmé les mêmes causes d'infiltrations et le conseil syndical a été informé de chacune des interventions et conclusions.

- l'ensemble des comptes rendus font état d'une charpente ancienne avec une couverture en tuiles non scellées et qui glissent.

Les comptes de la copropriété ne permettent pas au syndic d'engager les travaux qui s'imposent.

**INFILTRATIONS D'EAU EN SOUS SOL**

- l'immeuble est sujet à des infiltrations d'eau en sous sol depuis sa construction.

- l'origine de ces infiltrations provient que l'immeuble est un ancien moulin construit sur une zone humide avec un réseau de canaux d'aduction d'eau. Lors de la restauration de l'immeuble et avant la création de la copropriété, il n'apas été réalisé d'étanchéité des parties sous-terraines de l'immeuble et un des canaux sous terrain n'a plus de possibilité d'écoulement dans le ruisseau coté nord.

- il n'est donc plus possible aujourd'hui de rendre étanche les parties sous terraine de l'immeuble.

- le syndic n'a pas la possibilité financière d'engager des travaux de pose de pompe de relevage, de vide cave ou d'assainissement du sous sol.

Le syndic décharge sa responsabilité devant l'impossibilité matérielle et financière à faire face aux travaux de réparation des toitures et d'assainissement du sous sol de la copropriété.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

**Question n° 16**

**Demande de l'assemblée d'abattre 2 cyprès situés au nord de l'abri piscine du bâtiment A -Travaux majorité article 24**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide d'effectuer les travaux de d'abattage des 2 cyprès situés au nord de l'abri piscine du bâtiment A

Titre : Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de r de réaliser le travail lui-même et à ses frais exclusifs.

L'assemblée générale retient la proposition de :

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6998 / 6998** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Question n° 17**

**Confirmation de la décision prise par le conseil syndical et le syndic d'établir un appel de fonds exceptionnel afin de procéder au règlement de : la prime d'assurance de l'immeuble pour l'année 2022.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le président de séance confirme à l'assemblée que les trop nombreux et importants impayés de charges de copropriété mettent les comptes de la copropriété en mauvaise posture et ne permettent pas au syndic d'honorer le règlement de la facture représentant : la prime d'assurance de l'immeuble pour l'année 2022 pour un montant de 1 726,72 Euros.

Le syndic a donc réunis les membres du conseil syndical qui a décidé de procéder à un appel de fond exceptionnel afin de procéder au paiement de la facture.

Il est demandé à l'assemblée de confirmer la décision prise par le conseil syndical et le syndic.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6800 / 6800** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **198 / 6998** tantièmes.

Se sont abstenus :

(198),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 18**

**Confirmation de la décision prise par le conseil syndical et le syndic d'établir un appel de fonds exceptionnel afin de procéder au règlement de : la facture de remise en état des gouttières et descentes e réparation de fuites d'eau en toiture du bâtiment C.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le président de séance confirme à l'assemblée que les trop nombreux et importants impayés de charges de copropriété mettent les comptes de la copropriété en mauvaise posture et ne permettent pas au syndic d'honorer le règlement de la facture d'un montant de 680 Euros, représentant : la facture de remise en état des gouttières et descentes e réparation de fuites d'eau en toiture du bâtiment C.

Le syndic a donc réunis les membres du conseil syndical qui a décidé de procéder à un appel de fond exceptionnel afin de procéder au paiement de la facture.

Il est demandé à l'assemblée de confirmer la décision prise par le conseil syndical et le syndic.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6998 / 6998** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 19**

**Rapport annuel du conseil syndical.**

Résolution non soumise à un vote.

Monsieur le président de séance donne la parole au président du conseil syndical qui détaille les actions réalisés, ainsi que le compte rendu des réunions avec les membres du conseil, les demandes observations de certains copropriétaires et les entrevues avec le syndic.

**Question n° 20**

**Questions diverses (sans vote)**

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée demande au syndic de poser un numéro de voirie sur le mur extérieur de la copropriété afin de l'identifier plus précisément.

L'assemblée demande au syndic de faire établir un devis pour la réalisation et la pose du nom de la copropriété sur le mur extérieur de l'immeuble.

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h33.**

**DISPOSITIONS LEGALES :**

*Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.*

*Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".*

*Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

**Le président**

**Les scrutateurs**

**Le secrétaire**

↳

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**LE MOULIN DE BAUZON  
2619 AVENUE EMILE LACHAUX  
84500 BOLLENE**

Le **jeudi 25 mai 2023** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis CENTRE ESPACES DE L'AMITIE SALLE L'OUSTO DE L'AMISTA RUE ELSA TRIOLET 84500 BOLLENE

Copropriétaires présents et représentés:

**sont présents ou représentés : 11 / 17 copropriétaires, totalisant  
6887 / 10011 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

**sont absents ou non représentés : 6 / 17 copropriétaires, totalisant  
3124 / 10011 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

**Question n° 01**

**Election du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant **6147 / 6147** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **740 / 6887** tantièmes.

Se sont abstenus : (740),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

**Question n° 02**

**Election de scrutateur**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant **6147 / 6147** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **740 / 6887** tantièmes.

Se sont abstenus : (740),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

**Question n° 03**

**Election du secrétaire de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant **6147 / 6147** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **740 / 6887** tantièmes.

Se sont abstenus : (740),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

**Question n° 04**

**Approbation des comptes - Etat des dépenses de l'année précédente représentant l'exercice comptable 2022.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

après consultation des pièces jointes:  
projet de répartition individuelle des charges  
état des dépenses de l'exercice écoulé  
annexe 1 (état financier après répartition)  
annexe 2 (charges et produits de l'exercice par nature)  
annexe 3 (opérations courantes par clés de répartitions)

L'assemblée générale, après examen du montant des charges réparties de l'exercice 2022 s'élevant à la somme de 10 137,89 Euros, approuve en leurs formes, teneurs, imputations et répartitions, les comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve ;
- sous réserve que les modifications suivantes soient apportées :

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, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **6887 / 6887** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Question n° 05**

**Quitus au syndic**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2022.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **6887 / 6887** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Question n° 06**

**Désignation du syndic**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Le cabinet SOTTET IMMOBILIER informe les copropriétaires qu'il ne souhaite pas renouveler sa candidature. Cette dernière expirera donc à l'issue du contrat soit au 30 juin 2023, date à laquelle le successeur désigné par l'assemblée générale prendra sa suite.

Toutefois, compte tenu de la situation délicate rencontrée par le président du conseil syndical qui ne peut assumer l'interim le syndic SOTTET IMMOBILIER consent à assurer le mandat de syndic pour une année supplémentaire aux mêmes conditions et montant des honoraires que l'année précédente.

L'assemblée générale désigne, comme syndic SOTTET IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de une année qui commencera le 01/07/2023 pour se terminer le 30/06/2024.

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

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

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **6887 / 10011** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Question n° 07**

**Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice représentant l'année 2023.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, à la somme de 14 000 € TTC, avec ou sans modifications.

Le budget est détaillé postes par postes de dépenses et approuvé conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds du budget prévisionnel à proportion de 1/4 du budget voté, le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des propriétaires défaillants, le faculté d'exiger par anticipation, les provisions non encore échues, relatives à exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions de l'article 19-2 de la loi du juillet 1965.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

224

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **6887 / 6887** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 08

##### **Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice (année 2024)**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, à la somme de 14 000 € TTC, avec ou sans modifications.

Le budget est détaillé postes par postes de dépenses et approuvé conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds du budget prévisionnel à proportion de 1/4 du budget voté, le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des propriétaires défailants, le faculté d'exiger par anticipation, les provisions non encore échues, relatives à exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions de l'article 19-2 de la loi du juillet 1965.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **6887 / 6887** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 09

##### **Approvisionnement du fonds de prévoyance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Monsieur le président de séance rappelle les modalités de la loi Alur qui impose aux copropriétés de constituer et d'approvisionner un fonds de prévoyance d'une somme annuelle représentant au moins 5% du budget annuel de la copropriété.

Le syndic précise que le vote du principe de la constitution du fonds de prévoyance à déjà été accepté en assemblée générale et que la somme de 700 Euros représente les 5% du budget de la copropriété.

Après discussions, l'assemblée décide d'approvisionner le fonds de prévoyance de la somme de 700 Euros qui seront appelés en une fois en juillet 2023.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **6887 / 6887** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 10

**Autorisation accordée au syndic d'utiliser les fonds de réserve afin de payer les factures courantes. procédure rendue nécessaire suite aux impayés de charges de copropriété.**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*  
Le syndic rappelle à l'assemblée que les impayés de charge de copropriété sont très importants dans la copropriété. Les procédures de recouvrement, ainsi que les factures courantes ne peuvent plus être honorées avec le compte courant de la copropriété.  
Le syndic demande à l'assemblée de lui permettre d'utiliser les fonds de réserve afin de régler les factures et d'éviter à la copropriété d'être en cessation de paiement avec mise sous administration judiciaire.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **6887 / 10011** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question n° 11

##### **Compte-rendu des procédures en recouvrement des charges de copropriété.**

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale prend acte que le compte-rendu a été transmis au syndic et présenté aux membres du conseil syndical lors de la réunion de ce dernier et avant la convocation. Le syndic après en avoir informé les membres du conseil, confirme à l'assemblée que la situation financière de la copropriété est alarmante et que compte tenu des impayés de charges et des retards de paiement, le syndic est dans l'impossibilité d'honorer les factures courantes.

Une procédure en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de \_\_\_\_\_ est toujours en cours. Le syndic donne lecture à l'assemblée de l'avancement de la procédure ainsi que des dires de l'avocate de la copropriété. Le montant des charges impatées s'élève ce jour à la somme de 3 975,34 Euros.

Une procédure en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de \_\_\_\_\_ n'a pu être jugée car le débiteur est actuellement en commission de surendettement. Le montant des charges impatées s'élève ce jour à la somme de 7 633,69 Euros.

Une procédure en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de \_\_\_\_\_ n'a pu être jugée car les débiteurs sont actuellement en commission de surendettement. Le montant des charges impatées s'élève ce jour à la somme de 7 770,40 Euros.

#### Question n° 12

##### **Autorisation de la poursuite des diligences judiciaires dans l'affaire en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de :**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : \_\_\_\_\_ ;  
aux motifs suivants :

Impayés de charges de copropriété élevé au jour de la convocation de l'assemblée générale à la somme de 3 975,34 Euros.

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **6887 / 6887** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Question n° 13**

**Autorisation de la poursuite des diligences judiciaires dans l'affaire en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de :**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de :

aux motifs suivants :

Impayés de charges de copropriété élevé au jour de la convocation de l'assemblée générale à la somme de 7 633,69 Euros.

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;

- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;

- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **6887 / 6887** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Question n° 14**

**Autorisation d'ester en justice dans l'affaire en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de :**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de :

aux motifs suivants :

Impayés de charges de copropriété élevé au jour de la convocation de l'assemblée générale à la somme de 7 770,40 Euros.

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;

- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;

- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 6887 / 6887 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 15

##### **Compte rendu de l'état de l'immeuble. Impossibilité matérielle et financière d'engager des travaux.**

Résolution non soumise à un vote.

Le président de séance présente à l'assemblée le compte rendu de l'état de l'immeuble établi par le syndic et le conseil syndical.

L'assemblée est informée que le compte rendu fait état des remarques des résidents ainsi que des conclusions transmises par divers artisans missionnés par le syndic ainsi que le conseil syndical.

##### **PROBLEMES DE FUITES D'EAU EN TOITURE**

- depuis de nombreuses années l'immeuble subit des fuites d'eau récurrentes provenant de la toiture.

- le syndic a missionné plusieurs entreprises afin de réparer ces fuites.
- les artisans qui se sont succédés durant ces dernières années ont tous confirmé les mêmes causes d'infiltrations et le conseil syndical a été informé de chacune des interventions et conclusions.
- l'ensemble des comptes rendus font état d'une charpente ancienne avec une couverture en tuiles non scellées et qui glissent.

Les comptes de la copropriété ne permettent pas au syndic d'engager les travaux qui s'imposent.

##### **INFILTRATIONS D'EAU EN SOUS SOL**

- l'immeuble est sujet à des infiltrations d'eau en sous sol depuis sa construction.
- l'origine de ces infiltrations provient que l'immeuble est un ancien moulin construit sur une zone humide avec un réseau de canaux d'aduction d'eau. Lors de la restauration de l'immeuble et avant la création de la copropriété, il n'apas été réalisé d'étanchéité des parties sous-terraines de l'immeuble et un des canaux sous terrain n'a plus de possibilité d'écoulement dans le ruisseau coté nord.
- il n'est donc plus possible aujourd'hui de rendre étanche les parties sous terraine de l'immeuble.
- le syndic n'a pas la possibilité financière d'engager des travaux de pose de pompe de relevage, de vide cave ou d'assainissement du sous sol.

Le syndic décharge sa responsabilité devant l'impossibilité matérielle et financière à faire face aux travaux de réparation des toitures et d'assainissement du sous sol de la copropriété.

#### Question n° 16

##### **Vente d'une partie commune - partie indépendante de la toiture et de la charpente du bâtiment C au dessus du Lot 003 appartenant à**

*Conditions de majorité de l'Article 26.*

L'assemblée générale :

- Décide de céder à la partie commune suivante: partie indépendante de la toiture et de la charpente du bâtiment C au dessus du Lot 003 (selon le plan annexé à la convocation à la présente assemblée générale) ;
- à un prix qui ne saurait être inférieur à 100 € T.T.C. ;
- Approuve l'état de répartition modificatif annexé à la convocation à la présente assemblée générale
- Donne mandat au syndic pour :
- signer tous compromis ;
- faire réaliser par l'étude de \_\_\_\_\_ le projet d'acte modificatif nécessaire.
- représenter la copropriété à la signature de l'acte de vente, faire toutes déclarations, signer tout acte, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile et généralement faire le nécessaire.
- Fixe à \_\_\_\_\_ € T.T.C. le montant des honoraires du syndic conformément à son contrat ;

- Décide que les frais d'acte, y compris ceux liés aux modificatifs du règlement de copropriété sont à la charge de l'acquéreur.
  - Décide que les honoraires de négociation pour recherche d'acquéreur seront à la charge de ce dernier.
- L'assemblée générale reconnaît que la conservation de la partie cédée n'est pas nécessaire à la destination de l'immeuble.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **6887 / 10011** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

#### Question n° 17

##### **Rapport annuel du conseil syndical.**

Résolution non soumise à un vote.

Monsieur le président de séance donne la parole au président du conseil syndical qui détaille les actions réalisés, ainsi que le compte rendu des réunions avec les membres du conseil, les demandes observations de certains copropriétaires et les entrevues avec le syndic.

#### Question n° 18

##### **Questions diverses (sans vote)**

Résolution non soumise à un vote.

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

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

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

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à .**

**DISPOSITIONS LEGALES :**

*Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.*

*Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défallants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".*

*Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

**Le président**

**Les scrutateurs**

**Le secrétaire**

1

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**LE MOULIN DE BAUZON  
2619 AVENUE EMILE LACHAUX**

**84500 BOLLENE**

Le **mercredi 27 novembre 2024** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis CENTRE ESPACES DE L'AMITIE SALLE L'OUSTO DE L'AMISTA RUE ELSA TRIOLET 84500 BOLLENE

Copropriétaires présents et représentés:

sont présents ou représentés : **8 / 17 copropriétaires, totalisant  
5387 / 10011 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

sont absents ou non représentés : **9 / 17 copropriétaires, totalisant  
4624 / 10011 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

**Question n° 01**

**Election du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance |

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **5387 / 5387** tantièmes.

Ont voté pour :

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Question n° 02**

**Election de scrutateur**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **5387 / 5387** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Question n° 03**

**Election du secrétaire de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **5387 / 5387** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Question n° 04**

**Approbation des comptes - Etat des dépenses de l'année précédente représentant l'exercice comptable 2023.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

après consultation des pièces jointes:  
projet de répartition individuelle des charges  
état des dépenses de l'exercice écoulé  
annexe 1 (état financier après répartition)  
annexe 2 (charges et produits de l'exercice par nature)  
annexe 3 (opérations courantes par clés de répartition)

l'assemblée générale, après examen du montant des charges réparties de l'exercice 2023 s'élevant à la somme de 8 142,67 Euros, approuve en leurs formes, teneurs, imputations et répartitions, les comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve ;
- sous réserve que les modifications suivantes soient apportées :

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, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **5387 / 5387** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Question n° 05**

**Quitus au syndic**

*Conditions de majorité de l'Article 24*

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2023.

232

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 5387 / 5387 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Question n° 06**

**Désignation du syndic**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale désigne, comme syndic SOTTET IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 1 AN qui commencera le 30/06/2024 pour se terminer le 01/07/2025.

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

Compte tenu de la cession en cours de l'activité de syndic entre la société SOTTET IMMOBILIER et la société DAPIA IMMOBILIER, la copropriété LE MOULIN DE BAUZON renouvelle le contrat de syndic à la société SOTTET IMMOBILIER, et à la société DAPIA IMMOBILIER.

Il est expressément convenu que le contrat de syndic restera au nom de la société SOTTET IMMOBILIER tant que la cession de son activité de syndic n'aura pas été constaté aux termes d'un acte notarié.

Dès que l'acte de cession de l'activité de syndic aura été constaté, le contrat de syndic sera de plein droit, au seul nom de la société DAPIA IMMOBILIER, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

La société DAPIA IMMOBILIER mettra tous les documents à son nom sans délai et en tout état de cause au plus tard le 1er jour du mois suivant la cession.

La société SOTTET IMMOBILIER sera également de plein droit désengagée de ce contrat de syndic, sans qu'aucune formalité ni démarche ne soit nécessaire de son côté.

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

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 5387 / 10011 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Question n° 07**

**Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice représentant l'année 2024.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, à la somme de 14 000 € TTC, avec ou sans modifications.

Le budget est détaillé postes par postes de dépenses et approuvé conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds du budget prévisionnel à proportion de 1/4 du budget voté, le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des propriétaires défaillants, le faculté d'exiger par anticipation, les provisions non encore échues, relatives à exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions de l'article 19-2 de la loi du juillet 1965.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 5207 / 5207

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 08

##### Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice (année 2025)

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, à la somme de 19 000 € TTC, avec ou sans modifications.

Le budget est détaillé postes par postes de dépenses et approuvé conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds du budget prévisionnel à proportion de 1/4 du budget voté, le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des propriétaires défaillants, le faculté d'exiger par anticipation, les provisions non encore échues, relatives à exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions de l'article 19-2 de la loi du juillet 1965.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 5207 / 5207

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 09

##### Approvisionnement du fonds de prévoyance

234

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Monsieur le président de séance rappelle les modalités de la loi Alur qui impose aux copropriétés de constituer et d'approvisionner un fonds de prévoyance d'une somme annuelle représentant au moins 5% du budget annuel de la copropriété.

Le syndic précise que le vote du principe de la constitution du fonds de prévoyance à déjà été accepté en assemblée générale et que la somme de 700 Euros représente les 5% du budget de la copropriété.

Après discussions, l'assemblée décide d'approvisionner le fonds de prévoyance de la somme de 700 Euros qui seront appelés en UNE FOIS EN DECEMBRE.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 5387 / 10011 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### **Question n° 10**

##### **Désignation des membres du conseil syndical**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Le syndic informe l'assemblée que seul les copropriétaires présents ou ayant motivés par écrit leur intention de se porter candidat pour être membre du conseil syndical, peuvent être élus lors de l'assemblée générale.

Le conseil syndical e

Se porte candidats :

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans comme membre du conseil syndical Mr

Le conseil syndical nouvellement élu nomme \_\_\_\_\_ comme Président.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 5387 / 10011 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### **Question n° 11**

##### **Autorisation accordée au syndic d'utiliser les fonds de réserve afin de payer les factures courantes. procédure rendue nécessaire suite aux impayés de charges de copropriété.**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Le syndic rappelle à l'assemblée que les impayés de charge de copropriété sont très important dans la copropriété. Les procédures de recouvrement, ainsi que les factures courantes ne peuvent plus être honorées avec le compte courant de la copropriété.

Le syndic demande à l'assemblée delui permettre d'utiliser les fonds de réserve afin de régler les factures et d'éviter à la copropriété d'être en cessation de paiement avec mise sous administration judiciaire.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 5387 / 10011 tantièmes.

235

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question n° 12

##### **Compte-rendu des procédures en recouvrement des charges de copropriété.**

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale prend acte que le compte-rendu a été transmis au syndic et présenté aux membres du conseil syndical lors des réunion de ce dernier et avant la convocation. Le syndic après en avoir informé les membres du conseil, confirme à l'assemblée que la situation financière de la copropriété est alarmante et que compte tenu des impayés de charges et des retards de paiement, le syndic est dans l'impossibilité d'honorer les factures courantes.

Une procédure en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de Mme [nom] et M. [nom] est toujours en cours. Le syndic donne lecture à l'assemblée de l'avancement de la procédure ainsi que des dires de l'avocate de la copropriété. Le montant des charges impatées s'élève ce jour à la somme de 4 936,69 Euros.

Une procédure en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de M. [nom] n'a pu être jugée car le débiteur est actuellement en commission de surendettement. Le montant des charges impatées s'élève ce jour à la somme de 8 641,53 Euros.

La procédure en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de M. et Mme [nom] n'a pu être jugée car les débiteurs sont actuellement en commission de surendettement. La vente du lot a été réalisée le 25/06/2024 mais les dettes cumulés du couple n'ont pas permis au syndicat de recouvrer le montant des charges impatées s'élevant ce jour à la somme de 8 633,70 Euros.

#### Question n° 13

##### **Autorisation de la poursuite des diligences judiciaires dans l'affaire en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de : M.**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : M.

aux motifs suivants :

Impayés de charges de copropriété élevé au jour de la convocation de l'assemblée générale à la somme de 3 975,34 Euros.

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;

- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;

- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(n) POUR : 0

36

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Question n° 14**

**Autorisation de la poursuite des diligences judiciaires dans l'affaire en recouvrement des charges de copropriété engagée à l'encontre de : M.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : M.

aux motifs suivants :

Impayés de charges de copropriété élevé au jour de la convocation de l'assemblée générale à la somme de 7 633,69 Euros.

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;

- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;

- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 5387 / 5387 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Question n° 15**

**Compte rendu de l'état de l'immeuble. Impossibilité matérielle et financière d'engager des travaux.**

Résolution non soumise à un vote.

Le président de séance présente à l'assemblée le compte rendu de l'état de l'immeuble établi par le syndic et le conseil syndical.

L'assemblée est informée que le compte rendu fait état des remarques des résidents ainsi que des conclusions transmises par divers artisans missionnés par le syndic ainsi que le conseil syndical.

**PROBLEMES DE FUITES D'EAU EN TOITURE**

- depuis de nombreuses années l'immeuble subit des fuites d'eau récurrentes provenant de la toiture.

- le syndic à missionnée plusieurs entreprises afin de réparer ces fuites.

- les artisans qui se sont succédés durant ces dernières années ont tous confirmé les mêmes causes d'infiltrations et le conseil syndical a été informé de chacune des interventions et conclusions.

- l'ensemble des comptes rendus font état d'une charpente ancienne avec une couverture en tuiles non scellées et qui glissent.

Les comptes de la copropriété ne permettent pas au syndic d'engager les travaux qui s'imposent.

**INFILTRATIONS D'EAU EN SOUS SOL**

- l'immeuble est sujet à des infiltrations d'eau en sous sol depuis sa construction.

- l'origine de ces infiltrations provient que l'immeuble est un ancien moulin construit sur une zone humide avec un réseau de canaux d'aduction d'eau. Lors de la restauration de l'immeuble et avant

la création de la copropriété, il n'apas été réalisé d'étanchéité des parties sous-terraines de l'immeuble et un des canaux sous terrain n'a plus de possibilité d'écoulement dans le ruisseau coté nord.

- il n'est donc plus possible aujourd'hui de rendre étanche les parties sous terraine de l'immeuble.
- le syndic n'a pas la possibilité financière d'engager des travaux de pose de pompe de relevage, de vide cave ou d'assainissement du sous sol.

Le syndic décharge sa responsabilité devant l'impossibilité matérielle et financière à faire face aux travaux de réparation des toitures et d'assainissement du sous sol de la copropriété.

#### Question n° 16

**Annulation de la résolution 16 prise lors de l'assemblée générale du 25/05/2023 concernant la toiture et la charpente du bâtiment C au dessus du Lot 003 appartenant à M. et remplacement par la résolution ci-après.**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Pour faire suite à la délibération 16 prise lors de l'assemblée générale du 25/05/2023 et afin d'antérioriser définitivement cette décision prise la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat, l'assemblée générale des copropriétaire décide de modifier le règlement de copropriété afin de sortir des parties commune, la toiture au dessus du lot 003 (appartenant à ..... et faire tomber cette toiture dans les parties privatives de ce lot n° 003. Le reste des toiture de la copropriété restent dans les parties communes.

Cette modification n'entrainera aucune modification des millièmes, ni répartition des charges dans la copropriété.

Les copropriétaires autorisent ..... propriétaire du Lot n° 003, à réaliser les travaux de réfection de ladite toiture à ses frais. à la condition de ne pas odifier l'aspect extérieur

Les copropriétaires autorisent ..... à signer l'acte modificatif du règlement de copropriété à recevoir par Maitre DAYRE Pascal notaire à BOLLENE (84500). Les frais de cet acte seront à la charge de l'

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **5387 / 10011** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question n° 17

**Rapport annuel du conseil syndical.**

Résolution non soumise à un vote.

Monsieur le président de séance donne la parole au président du conseil syndical qui détaille les actions réalisés, ainsi que le compte rendu des réunions avec les membres du conseil, les demandes observations de certains copropriétaires et les entrevues avec le syndic.

#### Question n° 18

**Questions diverses (sans vote)**

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée demande au syndic de faire établir un devis pour la numérotation des places de parking.

L'assemblée demande au syndic de faire établir un devis d'élagage des platanes.

Le syndic informe l'assemblée qu'il a fait établir l'étude pour l'établissement du PPPT et que les 3 devis seront présentés lors de la prochaine assemblée générale.

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h08.**

#### DISPOSITIONS LEGALES :

*Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.*

*Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa " .*

*Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

Le président

Les scrutateurs

Le secrétaire





**LE CARNET D'ENTRETIEN**  
DE VOTRE COPROPRIETE

LE MOULIN DE BAUZON  
2619 AVENUE EMILE LACHAUX  
84500 BOLLENE

Immeuble de 17 lots principaux

## **LE MOULIN DE BAUZON**

Immeuble de 17 lots principaux 23 lots secondaires,  
Immatriculé au registre sous le N° : AD4534988 Le 09/10/2018

### SYNDIC EN EXERCICE

**SOTTET IMMOBILIER**  
(GESTION - SYNDIC - TRANSACTIONS)  
29 BOULEVARD VICTOR HUGO  
84500 BOLLENE

Téléphone : 0490.30.15.91

Carte professionnelle n° CPI 8401 2017 000 017 202  
Délivrée par CCI DU VAUCLUSE  
Siret n° 44462569300015 Ape n° 701F

Responsable :  
Comptable :  
Négociateur :

### MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

|  
|

### Etat de l'immeuble

DIAGNOSTIC TECHNIQUE DU 18/10/2005 PAR CABINET ISABELLE ET FREDERIC BARD à  
MOURS SAINT EUSEBE (26540) ZA CHEMIN DES MEANNES ANNEXE AU REGLEMENT DE  
COPROPRIETE.

-MESURAGE LOI CARREZ PAR M. JOUANIQUE JEAN-GABRIEL GEOMETRE EXPERT A  
MONTELIMAR (DROME)7 RUE CH.DE MONTLUISANT ANNEXE AU REGLEMENT DE  
COPROPRIETE.

### Règlement de copropriété

SCP G. FLANDIN ET PH. SOHIER NOTAIRES A MONTELIMAR (DROME) DU 22 NOVEMBRE 2005  
MODIFICATIF MAITRE PERRIN LIONEL NOTAIRE A BOLLENE DU 30 NOVEMBRE 2007.

### A.N.A.H

NEANT

## DESCRIPTIF

### Procédures en cours

INSTANCE EN COURS SUITE A ASSIGNATION      ↓ du 28/07/2008.  
PROCEDURE EN COURS EN RECOUVREMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE ENGAGEE A L'ENCONTRE DE  
MME (      000000  
PROCEDURE EN COURS EN RECOUVREMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE A L'ENCONTRE DE M.      000000  
PROCEDURE EN COURS EN RECOUVREMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE A L'ENCONTRE DE L'INDIVISION  
PROCEDURE EN COURS EN RECOUVREMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE A L'ENCONTRE DES EPOUX  
PROCEDURE EN COURS POUR AFFAISSEMENT D'UNE DALLE PLANCHER DU LOGEMENT DE M. (

### Assurances

AXA CABINET CALVAGRAC  
22 BOULEVARD VICTOR HUGO 84500 BOLLENE  
TEL 0490.40.19.24  
CONTRAT N° 313.978.4204 ECHEANCE 1ER JANVIER  
BATIMENT D /GAMOTY TRAVAUX MAITRE D'OEUVRE  
EURL ARPROTOP 97 CHEMIN DE RAVALY 26200 MONTE LIMAR  
TEL.0475 90.40.17 FAX 0475 90 42 96  
MAIL qprofit.architecte@wanadoo.fr

## Saturnisme

-RAPPORT DE DIAGNOSTIC PLOMB dressé par le Cabinet DUCAS Rudy le 11/10/2005  
N° DIDIO 734 11.10.05  
VALIDITE RAPPORT jusqu'au 19/10/2006

## Termites

ETAT PARASITAIRE DU 19/10/2005 CABINET ALIZE à CLEON D'ANDRAN



DIP EXPERTISES

Tél : 04 66 50 84 96  
Mail : dip-expertises@orange.fr

22 Allée Frédéric Mistral  
30130 PONT ST ESPRIT

27 rue Jean Bringer  
26700 PIERRELATTE

## Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : 20 11 0955  
Date du repérage : 24/11/2020  
Type de mission : Parties communes d'immeuble



Désignation du ou des bâtiments
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... <b>Vaucluse</b> Bien : ..... <b>Habitation (parties communes)</b> Adresse : ..... <b>Avenue Emile Lachaud</b> Commune : ..... <b>84500 BOLLENE</b> <b>Section cadastrale BL, Parcelle numéro 87,</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Périmètre de repérage : <b>Ensemble des parties communes</b>

Désignation du propriétaire
<i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : ... <b>Copropriétaires Le Moulin de Bauzon</b> Adresse : ..... <b>Avenue Emile Lachaud</b> <b>84500 BOLLENE</b>

Objet de la mission :
<input checked="" type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante <input checked="" type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)

245

## ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, **GROLIN Grégoire**, technicien diagnostiqueur pour la société **DIP EXPERTISES** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences .
- Avoir souscrit à une assurance (AXA n° 10147984604 valable jusqu'au 31/12/2020) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **PONT SAINT ESPRIT**, le **01/02/2021**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



### Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 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. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

### Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation

« 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. »

## ATTESTATION D'ASSURANCE

## CERTIFICAT DE COMPETENCE



**Assurance et Banque**

13 Allée Frédéric Mistral  
30130 Pont Saint Esprit  
04 66 50 84 96  
www.axa.fr

**Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire**

**Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire**

13 Allée Frédéric Mistral  
30130 Pont Saint Esprit  
04 66 50 84 96  
www.axa.fr



**CERTIFICAT DE COMPETENCES**

**Diagnostics Techniques Immobiliers**

La certification de compétences de personnes physiques est attribuée par GINGER CATED à :

**GROLIN Grégoire sous le numéro 2005**

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics suivantes :

Intitulé du type de diagnostic technique immobilier	Date d'effet	Date d'expiration
ABAS 075	12/04/2019	11/04/2024
DPE	13/05/2019	12/05/2024
REACT 075	03/04/2019	13/04/2024
ALOM	12/04/2019	11/04/2024
TRAVI 075	12/04/2019	11/04/2024

Le SIRET : 39920014

Laurine DELPORTE  
Responsable des certifications  
GINGER CATED




246

## Dossier technique amiante



Immeuble bâti visité :  
Adresse : .....Avenue Emile Lachaud  
Code Postal : .....84500  
Ville : .....BOLLENE  
Précision : .....

### Version du dossier :

Révision	Date	Objet
REV 01	24/11/2020	Établissement du Dossier Technique

**À conserver même après destruction**

247

## **Sommaire du Dossier technique Amiante**

1. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante
2. Résultat des évaluations périodiques
3. Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante
4. Fiche récapitulative du Dossier technique amiante  
Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

**1**

**Rapport de mission de repérage des matériaux et produits  
contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique  
amiante**

249

**Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante »  
(Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)**

Numéro de dossier : 20 11 0955  
Date du repérage : 24/11/2020

Références réglementaires	
Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 <sup>er</sup> juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : ..... <b>Avenue Emile Lachaud</b> Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°:  Code postal, ville : . <b>84500 BOLLENE</b> <b>Section cadastrale BL, Parcelle numéro 87,</b>
Périmètre de repérage :	..... <b>Ensemble des parties communes</b>
Type de logement :	..... <b>Immeuble complet 3 niveaux</b>
Fonction principale du bâtiment :	..... <b>Habitation (parties communes)</b>
Date de construction :	..... <b>&lt; 1949</b>

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... <b>Copropriétaires Le Moulin de Bauzon</b> Adresse : ..... <b>Avenue Emile Lachaud</b> <b>84500 BOLLENE</b>
Le commanditaire	Nom et prénom : ... <b>SOTTET IMMOBILIER - SOTTET Jean Yves</b> Adresse : ..... <b>29 BOULEVARD VICTOR HUGO</b> <b>84500 BOLLÈNE</b>

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	GROLIN Grégoire	Opérateur de repérage	GINGER CATED 12 avenue Gay Lussac ZAC LA CLEF ST PIERRE 78990 ELANCOURT	Obtention : 12/04/2019 Échéance : 11/04/2024 N° de certification : 2005
Raison sociale de l'entreprise : <b>DIP EXPERTISES (Numéro SIRET : 493 429 153 00015)</b> Adresse : <b>22 ALLEE FREDERIC MISTRAL, 30130 PONT SAINT ESPRIT</b> Désignation de la compagnie d'assurance : <b>AXA</b> Numéro de police et date de validité : <b>10147984604 / 31/12/2020</b>				

Le rapport de repérage	
Date d'émission du rapport de repérage :	01/02/2021, remis au propriétaire le 01/02/2021
Diffusion :	le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination :	le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 28 pages

250

Sommaire

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

1. – Les conclusions

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

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

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

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :  
Plaques (fibres-ciment) (3ème étage - Toiture 2) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\*

\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. - Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse  
 Adresse : .....  
 Numéro de l'accréditation Cofrac : .....

3. - La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante»

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

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

3.2.3 L'objectif de la mission

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

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

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder

1. Parties verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
Cloisons (légères et préfabriquées), Guises et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Chaupestes, Guises et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, conduites et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joint (traverse)
Vide-ordeaux	Joint (traverse)
	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bandeaux bitumeux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eau pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eau usées en amiante-ciment
	Conduite de fumée en amiante-ciment

252

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

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

### 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

Descriptif des pièces visitées

<p><b>Rez de chaussée - Cour,</b>  <b>Rez de chaussée Bât Nord - Dégagement 1,</b>  <b>Rez de chaussée Bât Nord - Dégagement 2,</b>  <b>Rez de chaussée Bât Nord - Escalier 1,</b>  <b>Rez de chaussée Bât Nord - Palier 1,</b>  <b>Rez de chaussée Bât Nord - Local</b>  <b>compteur,</b>  <b>Rez de chaussée Bât Nord - Escalier 2,</b>  <b>1er étage Bât Nord - Palier 2,</b>  <b>1er étage Bât Nord - Dégagement 3,</b></p>	<p><b>1er étage Bât Nord - Escalier 3,</b>  <b>2ème étage Bât Nord - Palier 3,</b>  <b>Rez de chaussée Bât Est - Dégagement Nord,</b>  <b>Rez de chaussée Bât Est - Escalier 4,</b>  <b>1er étage Bât Est - Palier 4,</b>  <b>Rez de chaussée Bât Est - couloir Sud,</b>  <b>3ème étage - Toiture 1,</b>  <b>3ème étage - Toiture 2,</b>  <b>3ème étage - Toiture 3</b></p>
---	---

Localisation	Description
3ème étage - Toiture 1	Toiture : Charpente bois + tuiles canales dessus dessous
3ème étage - Toiture 2	Toiture : panneaux fibre-ciment et Tuiles canales
3ème étage - Toiture 3	Toiture : Charpente bois + tuiles mécaniques

## 4. - Conditions de réalisation du repérage

### 4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	Oui
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	Non
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	Non

Observations :

**Néant**

### 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 01/02/2021  
 Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 24/11/2020  
 Heure d'arrivée : 09 h 30  
 Durée du repérage : 02 h 30  
 Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Aucun accompagnateur

### 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

### 4.4 Plan et procédures de prélèvements

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

253

## 5. – Résultats détaillés du repérage

### 5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (Justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

### 5.0.2 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (Justification)	Etat de conservation	Commentaires
3ème étage - Toiture 2	Identifiant: M001 Description: Plaques (fibres-ciment)	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	(2-III)	

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

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

#### Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (Justification)	Etat de conservation** et préconisations*
3ème étage - Toiture 2	Identifiant: M001 Description: Plaques (fibres-ciment) Liste selon annexe 13-9 du CSP - B	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Matériau non dégradé  Résultat EP**  Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

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

\*\* détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

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

Localisation	Identifiant + Description	Justification
Néant	-	-

**6. - Signatures**

*Nota :* Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **GINGER CATED** 12 avenue Gay Lussac ZAC LA CLEF ST PIERRE 78990 ELANCOURT (détail sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)

Fait à **PONT SAINT ESPRIT**, le **01/02/2021**

Par : **GROLIN Grégoire**



Cachet de l'entreprise



**DIP EXPERTISES**  
Cabinet de diagnostics immobiliers  
22 AL. FREDERIC MISTRAL 30130 PONT SAINT ESPRIT  
Tél. 04 66 50 84 96 - 04 62 48 82 97  
[dip-expertises@grolin.fr](mailto:dip-expertises@grolin.fr)  
SIRET 493 429 153 00015 NAF 7120B

255

**ANNEXES**

Au rapport de mission de repérage n° 20 11 0955

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

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

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

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

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

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

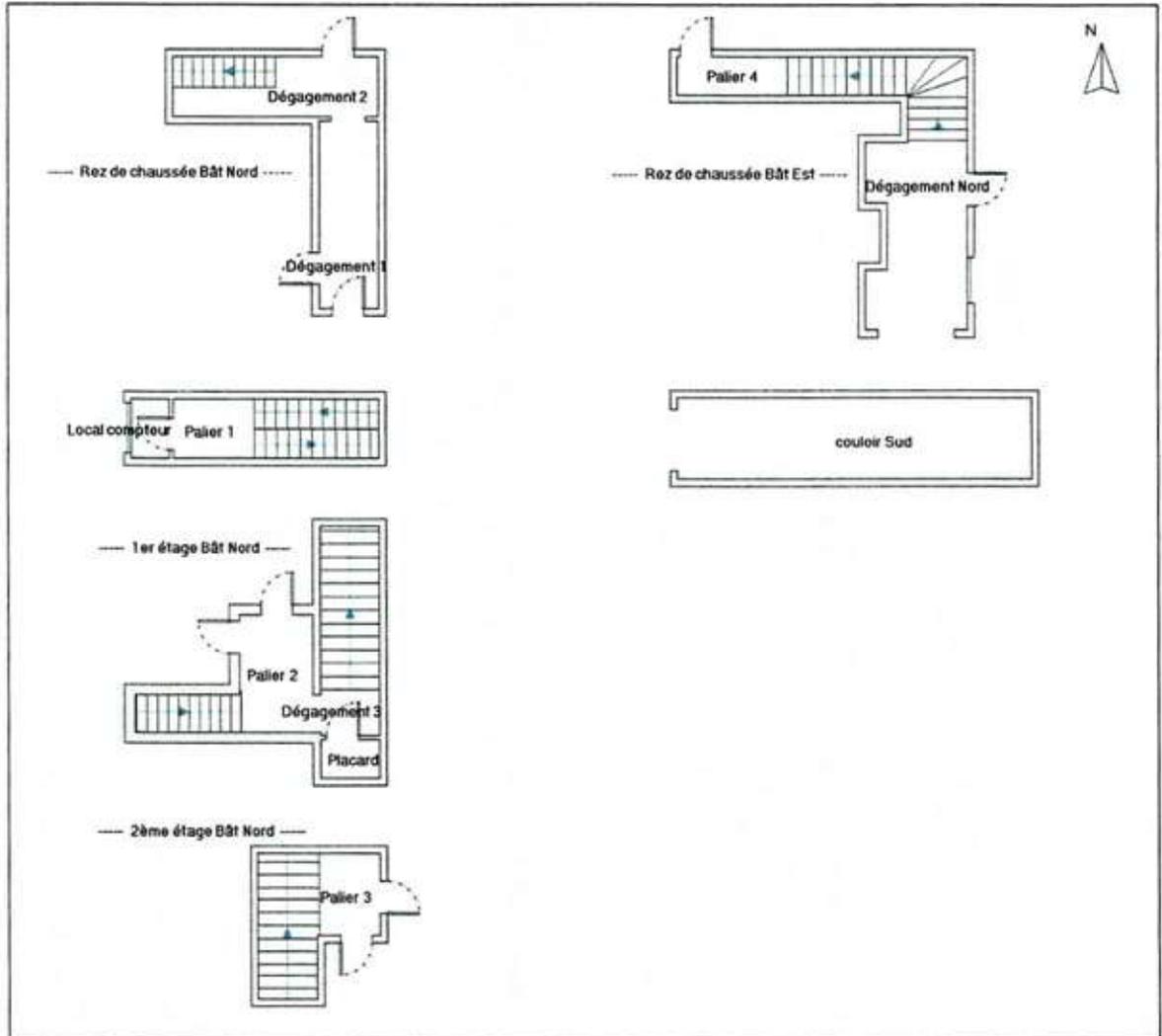
Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

**Sommaire des annexes****7 Annexes**

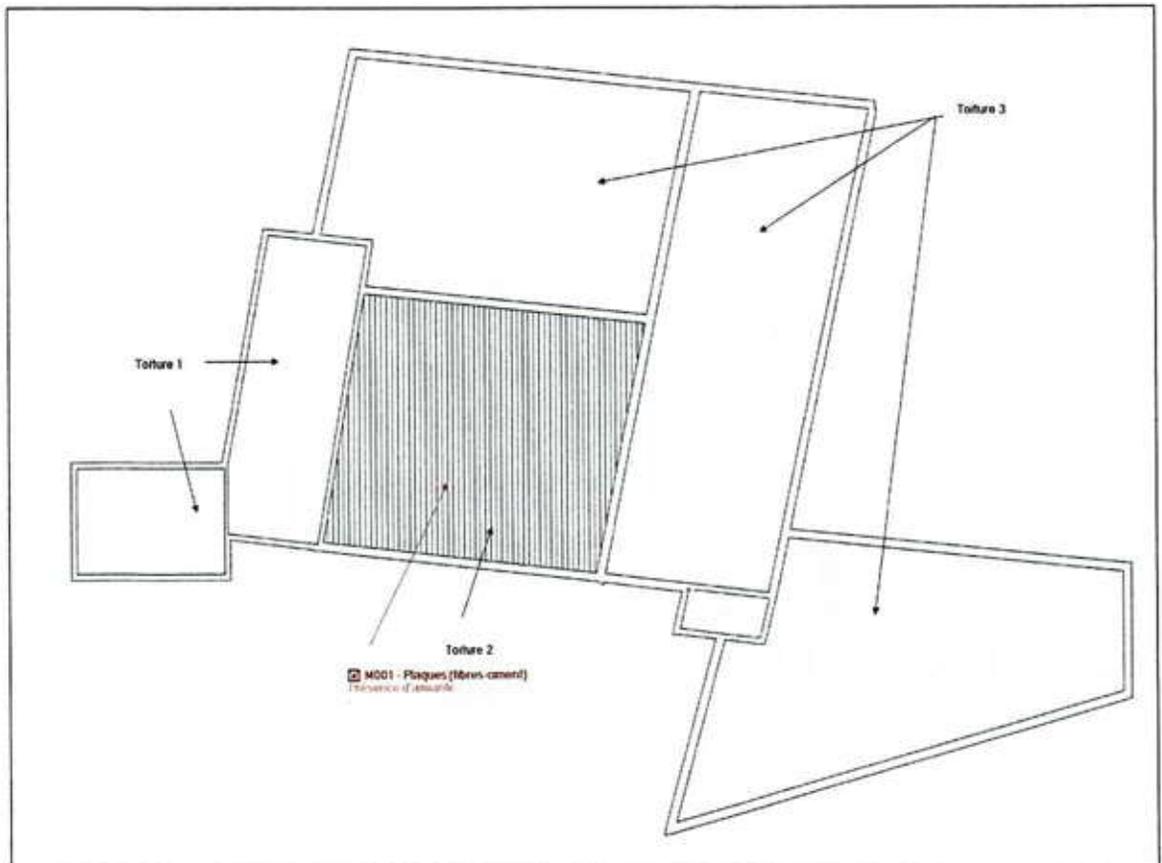
- 7.1 Schéma de repérage**
- 7.2 Rapports d'essais**
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante**
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations**
- 7.5 Documents annexés au présent rapport**

256

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



257



258

**Légende**

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : <b>Copropriétaires Le Moulin de Bauzon</b> Adresse du bien : <b>Avenue Emile Lachaud</b> <b>84500</b> <b>BOLLENE</b>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

**7.2 - Annexe - Rapports d'essais**

**Identification des prélèvements :**

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

**Copie des rapports d'essais :**

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

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

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

**Aucune évaluation n'a été réalisée**

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

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

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

259

affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

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

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

**Score 1** - L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est 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 et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

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

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

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

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

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

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

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrément ou de la dernière évaluation de l'état de

260

conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

**Article R.1334-29-3 :**

**I)** A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

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

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

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

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
  - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
  - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
  - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
  - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
  - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
  - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
  - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
  - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
  - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

**7.5 - Annexe - Autres documents**

Néant

**2**

## **Résultat des évaluations périodiques**

262

**Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

**Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement
	Identifiant: M001 Description: Plaques (fibrociment)	3ème étage - Toiture 2	(Z-III)	

**Evaluation des matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

**3**

**Suivi des travaux de retrait et de confinement de  
l'amiante**

264

**Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises Intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

**Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises Intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

**Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises Intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

265

**4**

**Fiche récapitulative du Dossier technique amiante**

266

**Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »**

Référence du présent DTA : 20 11 0955  
Norme méthodologique employée : AFNOR NFX 46-020 d'Août 2017  
Date de création : 24/11/2020

Historique des dates de mise à jour

Révision	Date	Objet

**Informations :** cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée dans l'arrêté du 12 et 21 décembre 2012, du 26 juin 2013 ainsi qu'à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.

Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. 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.

**1. – Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA****Désignation du ou des bâtiments**

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ..... **Vaucluse**Adresse : ..... **Avenue Emile Lachaud**Commune : ..... **84500 BOLLENE****Section cadastrale BL, Parcelle numéro 87,**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Périmètre de repérage : .. **Ensemble des parties communes**Date de construction : ..... **< 1949**Fonction principale du bâtiment : **Habitation (parties communes)****Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »**

Désignation du propriétaire :

Nom et prénom : ..... **Copropriétaires Le Moulin de Bauzon**Adresse : ..... **Avenue Emile Lachaud****84500 BOLLENE**

Détenteur du dossier technique amiante :

Nom et prénom : ..... **SOTTET IMMOBILIER - SOTTET Jean Yves**Adresse : ..... **29 BOULEVARD VICTOR HUGO****84500 BOLLÈNE**

Modalités de consultation :

.....  
.....

267

**2. - Rapports de repérage**

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage
20 11 0955	01/02/2021	DIP EXPERTISES GROLIN Grégoire	Repérage des matériaux de la liste A et B au titre de l'article R1334-20 et 21 du code de la santé publique

Observations :  
**Néant**

**3. - Liste des locaux ayant donné lieu au repérage**

Liste des différents repérages	Numéro de rapport de repérage	Liste des locaux visités	Liste des pièces non visitées
Repérage des matériaux de la liste A au titre de l'article R1334-20 du code de la santé publique	20 11 0955	Rez de chaussée - Cour, Rez de chaussée Bât Nord - Dégagement 1, Rez de chaussée Bât Nord - Dégagement 2, Rez de chaussée Bât Nord - Escalier 1, Rez de chaussée Bât Nord - Palier 1, Rez de chaussée Bât Nord - Local compteur, Rez de chaussée Bât Nord - Escalier 2, 1er étage Bât Nord - Palier 2, 1er étage Bât Nord - Dégagement 3, 1er étage Bât Nord - Escalier 3, 2ème étage Bât Nord - Palier 3, Rez de chaussée Bât Est - Dégagement Nord, Rez de chaussée Bât Est - Escalier 4, 1er étage Bât Est - Palier 4, Rez de chaussée Bât Est - couloir Sud, 3ème étage - Toiture 1, 3ème étage - Toiture 2, 3ème étage - Toiture 3	Néant
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R1334-21 du code de la santé publique	20 11 0955	Rez de chaussée - Cour, Rez de chaussée Bât Nord - Dégagement 1, Rez de chaussée Bât Nord - Dégagement 2, Rez de chaussée Bât Nord - Escalier 1, Rez de chaussée Bât Nord - Palier 1, Rez de chaussée Bât Nord - Local compteur, Rez de chaussée Bât Nord - Escalier 2, 1er étage Bât Nord - Palier 2, 1er étage Bât Nord - Dégagement 3, 1er étage Bât Nord - Escalier 3, 2ème étage Bât Nord - Palier 3, Rez de chaussée Bât Est - Dégagement Nord, Rez de chaussée Bât Est - Escalier 4, 1er étage Bât Est - Palier 4, Rez de chaussée Bât Est - couloir Sud, 3ème étage - Toiture 1, 3ème étage - Toiture 2, 3ème étage - Toiture 3	Néant
Autres repérages (préciser) :	-	-	-

268

4. – Identification des matériaux ou produits contenant de l'amiante

4.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES obligatoires associées (évaluation périodique, mesures d'empoussièrement ou travaux de retrait ou confinement)
Néant	-	-			

4.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES préconisées per l'opérateur
24/11/2020	DTA	Plaques (fibres-ciment)	3ème étage - Toiture 2	-	il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

5. – Les évaluations périodiques

5.1 Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

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

5.2 Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement
	Identifiant: M001 Description: Plaques (fibres-ciment)	3ème étage - Toiture 2		

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

5.3 Evaluation des matériaux et produits hors liste A, B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

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

269

**6. – Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires****6.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

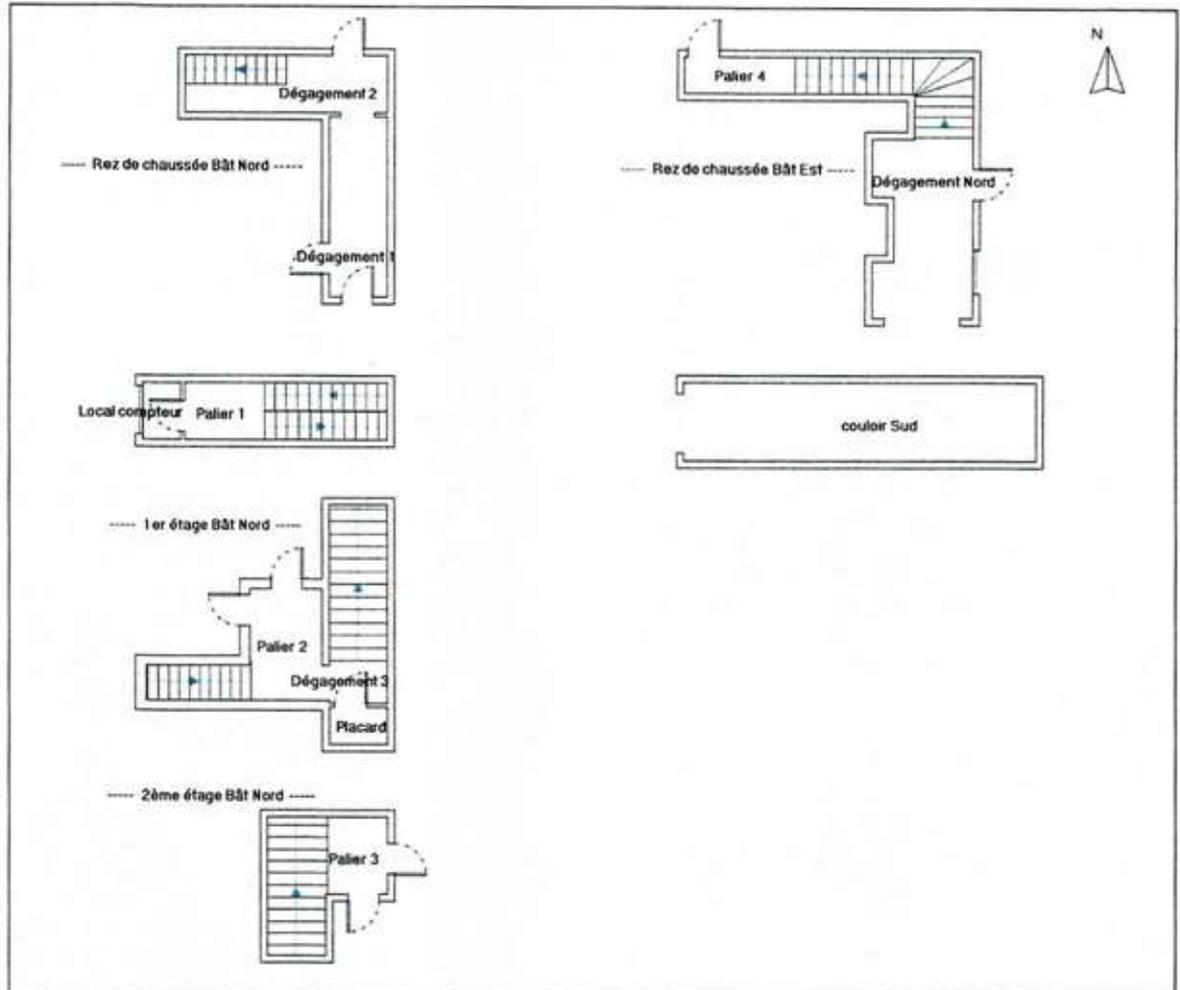
**6.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

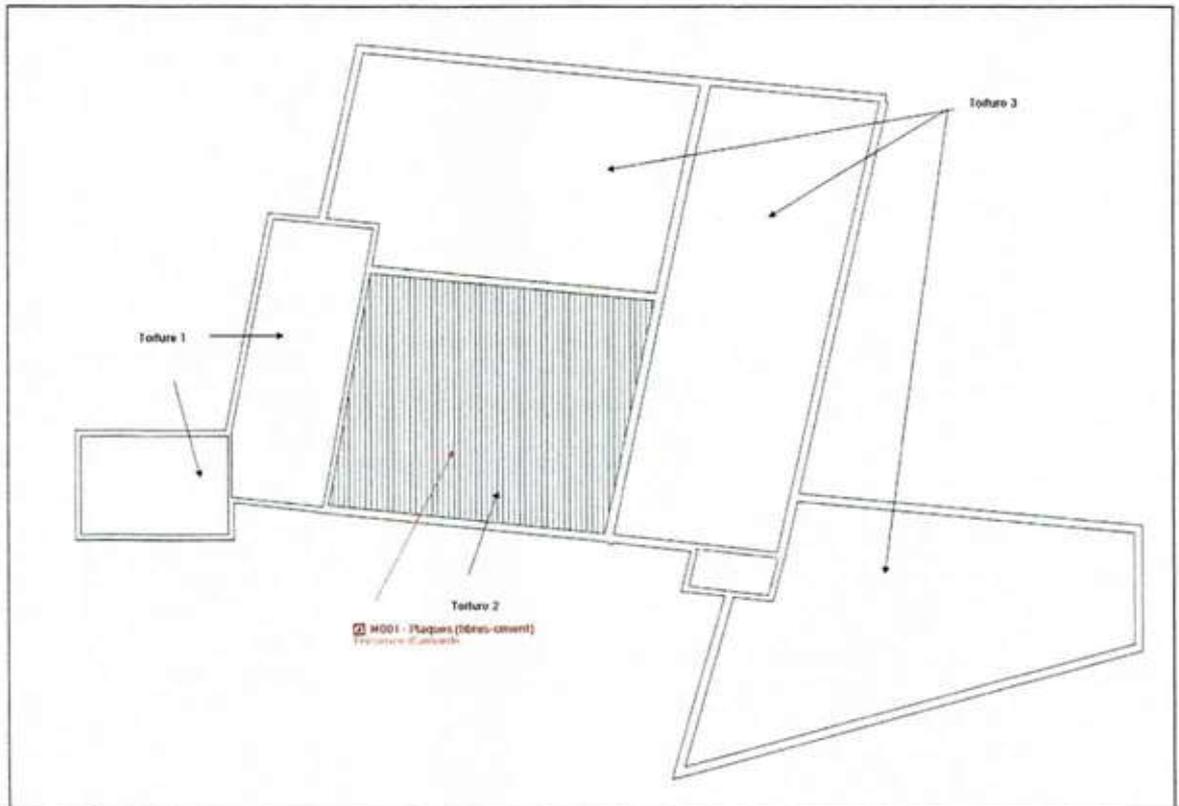
**6.3 Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

7. - Croquis et Photos



271



**Légende**

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire :  <b>Copropriétaires Le Moulin de Bauzon</b>                      Adresse du bien :  <b>Avenue Emile Lachaud</b>  <b>84500</b>  <b>BOLLENE</b></p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

272

## 8. - Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

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 de 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.

### 1. Informations générales

#### a) Dangerosité de l'amiante

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

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

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

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

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

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

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

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

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

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

### 3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : [www.amiante.inrs.fr](http://www.amiante.inrs.fr). De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

### 4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux

273

dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

#### a. Conditionnement des déchets

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

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

#### b. Apport en déchèterie

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

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

#### c. Filières d'élimination des déchets

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

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

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

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

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

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

#### e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

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

## Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : 20 11 0955  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030  
Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011  
Date du repérage : 24/11/2020

<p><b>Adresse du bien immobilier</b></p> <p>Localisation du ou des bâtiments : Département : ... <b>Vaucluse</b> Adresse : ..... <b>Avenue Emile Lachaud</b> Commune : ..... <b>84500 BOLLENE</b> <b>Section cadastrale BL, Parcelle numéro 87,</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :</p>	<p><b>Donneur d'ordre / Propriétaire :</b></p> <p>Donneur d'ordre : <b>SOTTET IMMOBILIER - SOTTET Jean Yves</b> <b>29 BOULEVARD VICTOR HUGO</b> <b>84500 BOLLÈNE</b></p> <p>Propriétaire : <b>Copropriétaires Le Moulin de Bauzon</b> <b>Avenue Emile Lachaud</b> <b>84500 BOLLENE</b></p>
--	--

<b>Le CREP suivant concerne :</b>			
	Les parties privatives		Avant la vente
	Les parties occupées	X	Avant la mise en location
X	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux <i>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP</i>
L'occupant est :		<b>Les copropriétaires et locataires</b>	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire		<b>Copropriétaires Le Moulin de Bauzon</b>	
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		Oui	Nombre total : Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

<b>Société réalisant le constat</b>	
Nom et prénom de l'auteur du constat	<b>GROLIN Grégoire</b>
N° de certificat de certification	<b>2005 - 12/04/2019</b>
Nom de l'organisme de certification	<b>GINGER CATED</b>
Organisme d'assurance professionnelle	<b>AXA</b>
N° de contrat d'assurance	<b>10147984604</b>
Date de validité :	<b>31/12/2020</b>

<b>Appareil utilisé</b>	
Nom du fabricant de l'appareil	<b>FONDIS</b>
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	<b>FONDIS - FEEx 285 / 1-0143</b>
Nature du radionucléide	<b>109 Cd</b>
Date du dernier chargement de la source	<b>03/07/2017</b>
Activité à cette date et durée de vie de la source	<b>850 MBq</b>

<b>Conclusion des mesures de concentration en plomb</b>						
	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	129	39	82	0	5	3
%	100	30 %	64 %	0 %	4 %	2 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par GROLIN Grégoire le 24/11/2020 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.



Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des

travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

**Sommaire**

<b>1. Rappel de la commande et des références réglementaires</b>	<b>3</b>
<b>2. Renseignements complémentaires concernant la mission</b>	<b>3</b>
2.1 L'appareil à fluorescence X	3
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel	4
2.3 Le bien objet de la mission	4
<b>3. Méthodologie employée</b>	<b>5</b>
3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X	5
3.2 Stratégie de mesurage	5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire	5
<b>4. Présentation des résultats</b>	<b>6</b>
<b>5. Résultats des mesures</b>	<b>6</b>
<b>6. Conclusion</b>	<b>11</b>
6.1 Classement des unités de diagnostic	11
6.2 Recommandations au propriétaire	11
6.3 Commentaires	11
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti	11
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé	12
<b>7. Obligations d'informations pour les propriétaires</b>	<b>12</b>
<b>8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb</b>	<b>13</b>
8.1 Textes de référence	13
8.2 Ressources documentaires	13
<b>9. Annexes</b>	<b>14</b>
9.1 Notice d'Information	14
9.2 Illustrations	14
9.3 Analyses chimiques du laboratoire	15
9.4 Attestation appareil plomb	15

**Nombre de pages de rapport : 15****Liste des documents annexes :**

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

**Nombre de pages d'annexes : 2**

**1. Rappel de la commande et des références réglementaires**

**Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP**

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

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

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

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

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

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

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

dans les parties communes du bien décrit ci-après (en application de l'Article L.1334-8 du code de la santé publique), le cas échéant, dans lesquelles sont prévus des travaux nécessitant l'établissement préalable d'un CREP (conformément à l'arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP).

**2. Renseignements complémentaires concernant la mission**

**2.1 L'appareil à fluorescence X**

Nom du fabricant de l'appareil	<b>FONDIS</b>	
Modèle de l'appareil	<b>FONDIS - FEnX 285</b>	
N° de série de l'appareil	<b>1-0143</b>	
Nature du radionucléide	<b>109 Cd</b>	
Date du dernier chargement de la source	<b>03/07/2017</b>	Activité à cette date et durée de vie : <b>850 MBq</b>
Autorisation/Déclaration ASN (DGSNR)	<b>N° CODEP-LYO-2014-014425</b>	Nom du titulaire/signataire <b>LEJEUNE Manuel</b>
	Date d'autorisation/de déclaration <b>25/03/2014</b>	Date de fin de validité (si applicable) <b>24/03/2019</b>
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	<b>LEJEUNE Manuel</b>	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	<b>LEJEUNE Manuel</b>	

**Étalon : FONDIS ; 226722 ; 1,01 mg/cm<sup>2</sup> +/- 0,01 mg/cm<sup>2</sup>**

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm <sup>2</sup> )
Étalonnage entrée	1	24/11/2020	1 (+/- 0,1)
Étalonnage sortie	174	24/11/2020	1 (+/- 0,1)

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

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

**2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel**

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

**2.3 Le bien objet de la mission**

Adresse du bien immobilier	<b>Avenue Emile Lachaud 84500 BOLLENE</b>
Description de l'ensemble immobilier	<b>Habitation (parties communes) Ensemble des parties communes</b>
Année de construction	<b>&lt; 1949</b>
Localisation du bien objet de la mission	<b>Section cadastrale BL, Parcelle numéro 87,</b>
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	<b>Copropriétaires Le Moulin de Bauzon Avenue Emile Lachaud 84500 BOLLENE</b>
L'occupant est :	<b>Les copropriétaires et locataires</b>
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	<b>24/11/2020</b>
Croquis du bien immobilier objet de la mission	<b>Voir partie « 5 Résultats des mesures »</b>

## Liste des locaux visités

**Rez de chaussée - Cour,  
Rez de chaussée Bât Nord - Dégagement 1,  
Rez de chaussée Bât Nord - Dégagement 2,  
Rez de chaussée Bât Nord - Escalier 1,  
Rez de chaussée Bât Nord - Palier 1,  
Rez de chaussée Bât Nord - Local compteur,  
Rez de chaussée Bât Nord - Escalier 2,  
1er étage Bât Nord - Palier 2,  
1er étage Bât Nord - Dégagement 3,**

**1er étage Bât Nord - Escalier 3,  
2ème étage Bât Nord - Palier 3,  
Rez de chaussée Bât Est - Dégagement Nord,  
Rez de chaussée Bât Est - Escalier 4,  
1er étage Bât Est - Palier 4,  
Rez de chaussée Bât Est - couloir Sud,  
3ème étage - Toiture 1,  
3ème étage - Toiture 2,  
3ème étage - Toiture 3**

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

**Néant**

### 3. Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm<sup>2</sup>.

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb). Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

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

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm<sup>2</sup>.

#### 3.2 Stratégie de mesurage

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

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

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

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

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

#### 4. Présentation des résultats

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

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

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

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

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

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

#### 5. Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Rez de chaussée Bât Est - couloir Sud	11	10 (91 %)	1 (9 %)	-	-	-
Rez de chaussée Bât Nord - Dégagement 1	11	-	11 (100 %)	-	-	-
Rez de chaussée Bât Nord - Dégagement 2	9	-	9 (100 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Cour	3	1 (33,3 %)	1 (33,2 %)	-	-	1 (33,3 %)
Rez de chaussée Bât Est - Dégagement Nord	13	13 (100 %)	-	-	-	-
Rez de chaussée Bât Est - Escalier 4	7	3 (43 %)	4 (57 %)	-	-	-
1er étage Bât Est - Palier 4	5	3 (60 %)	2 (40 %)	-	-	-
Rez de chaussée Bât Nord - Escalier 1	7	-	4 (57 %)	-	2 (29 %)	1 (14 %)
Rez de chaussée Bât Nord - Palier 1	8	1 (12,5 %)	7 (87,5 %)	-	-	-
Rez de chaussée Bât Nord - Local compteur	11	4 (36 %)	7 (64 %)	-	-	-
Rez de chaussée Bât Nord - Escalier 2	9	-	5 (56 %)	-	3 (33 %)	1 (11 %)
1er étage Bât Nord - Palier 2	13	1 (8 %)	12 (92 %)	-	-	-
1er étage Bât Nord - Dégagement 3	6	-	6 (100 %)	-	-	-
1er étage Bât Nord - Escalier 3	6	2 (33 %)	4 (67 %)	-	-	-
2ème étage Bât Nord - Palier 3	10	1 (10 %)	9 (90 %)	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>129</b>	<b>39 (30 %)</b>	<b>82 (64 %)</b>	<b>-</b>	<b>5 (4 %)</b>	<b>3 (2 %)</b>

**Rez de chaussée Bât Est - couloir Sud**

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation	I
-		Plinthes	Carréage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement	
-	B	Mur	Plâtre	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	C	Mur	Plâtre	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	D	Mur	Plâtre	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
2		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,26		0		
3	mesure 2				0,83					
-	B	Porte (P1)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	B	Huisserie Porte (P1)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	B	Porte (P2)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	B	Huisserie Porte (P2)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	C	Porte (P3)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	C	Huisserie Porte (P3)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	

**Rez de chaussée Bât Nord - Dégagement 1**

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation	I
4	A	Mur	plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,08		0		
5					partie haute (> 1m)	0,64				
6	B	Mur	plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,76		0		
7					partie haute (> 1m)	0,3				
8	C	Mur	plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,72		0		
9					partie haute (> 1m)	0,71				
10	D	Mur	plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,54		0		
11					partie haute (> 1m)	0,39				
12		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,3		0		
13					mesure 2	0,59				
14	A	Porte intérieure (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,24		0		
15					partie haute (> 1m)	0,55				
16	A	Huisserie Porte intérieure (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,05		0		
17					partie haute (> 1m)	0,62				
18	A	Porte extérieure (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,6		0		
19					partie haute (> 1m)	0,73				
20	A	Huisserie Porte extérieure (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,27		0		
21					partie haute (> 1m)	0,9				
22	B	Porte (P2)	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,29		0		
23					partie haute (> 1m)	0,27				
24	B	Huisserie Porte (P2)	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,1		0		
25					partie haute (> 1m)	0,1				

**Rez de chaussée Bât Nord - Dégagement 2**

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

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation	I
26	A	Mur	plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,76		0		
27					partie haute (> 1m)	0,15				
28	B	Mur	plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,84		0		
29					partie haute (> 1m)	0,09				
30	C	Mur	plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,18		0		
31					partie haute (> 1m)	0,79				
32	D	Mur	plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,28		0		
33					partie haute (> 1m)	0,75				
34	E	Mur	plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,55		0		
35					partie haute (> 1m)	0,72				
36	F	Mur	plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,59		0		
37					partie haute (> 1m)	0,46				
38		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,7		0		
39					mesure 2	0,17				
40	E	Porte (P1)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,73		0		
41					partie haute (> 1m)	0,41				
42	E	Huisserie Porte (P1)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,82		0		
43					partie haute (> 1m)	0,53				

**Rez de chaussée - Cour**

Nombre d'unités de diagnostic : 3 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 1 soit 33,3 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation	I
44		Mur	Enduit	Peinture	partie basse (< 1m)	0,16		0		
45					partie haute (> 1m)	0,78				
-		Portail	Métal	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
172		Valet extérieur (Commun Nord)	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	2,32	Dégradé (Ecaillage)	3		88

**Rez de chaussée Bât Est - Dégagement Nord**

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

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation	I
-	A	Mur	enduit	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	B	Mur	enduit	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	C	Mur	enduit	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	D	Mur	enduit	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	E	Mur	enduit	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	F	Mur	enduit	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	G	Mur	enduit	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	H	Mur	enduit	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-		Plafond	plâtre	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	A	Portail	Métal	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	G	Porte (P1)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	G	Huisserie Porte (P1)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	
-	G	Embrasure	Enduit	Peinture	Non mesurée	-		NM	Élément récent	

**Rez de chaussée Bât Est - Escalier 4**

# Constat de risque d'exposition au plomb n° 20 11 0955



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

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation	I
46	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,69		0		
47					partie haute (> 1m)	0,19				
48	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,04		0		
49					partie haute (> 1m)	0,63				
50	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,37		0		
51					partie haute (> 1m)	0,18				
52	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,89		0		
53					partie haute (> 1m)	0,9				
-		Plafond	Enduit		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement	
-		Marches	Béton		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement	
-		Contremarches	Béton		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement	

## 1er étage Bât Est - Palier 4

Nombre d'unités de diagnostic : 5 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation	I
-		Pinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement	
54	B	Garde corps	Métal	Peinture	mesure 1	0,15		0		
55					mesure 2	0,81				
56	C	Garde corps	Métal	Peinture	mesure 1	0,36		0		
57					mesure 2	0,18				
-	D	Porte (P1)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent	
-	D	Huisserie Porte (P1)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent	

## Rez de chaussée Bât Nord - Escalier 1

Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 1 soit 14 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation	I
58	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,05		0		
59					partie haute (> 1m)	0,84				
60	Marches	Bois	Peinture		mesure 1	0,25		0		
61					mesure 2	0,82				
62	Contremarches	Bois	Peinture		mesure 1	0,1		0		
63					mesure 2	0,7				
64		Barrière	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	4,83	Dégradé (Escalage)	3		#
65	Main courante	bois	Peinture		mesure 1	0,85		0		
66					mesure 2	0,83				
67		Faux Limon	Bois	Peinture	mesure 1	3,58	Etat d'usage (Traces de choix)	3		#
68		Grémailière	Bois	Peinture	mesure 1	4,02	Etat d'usage (Traces de choix)	3		#

## Rez de chaussée Bât Nord - Palier 1

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation	I
-		Pinthes	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement	
69	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,8		0		
70					partie haute (> 1m)	0,73				
71	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,9		0		
72					partie haute (> 1m)	0,7				
73	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,09		0		
74					partie haute (> 1m)	0,09				
75	Plafond	Plâtre	Peinture		mesure 1	0,02		0		
76					mesure 2	0,16				
77	C	Embrasure	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,49		0		
78					mesure 2	0,65				
79	C	Porte (P1)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,11		0		
80					partie haute (> 1m)	0,53				
81	C	Huisserie Porte (P1)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,22		0		
82					partie haute (> 1m)	0,67				

## Rez de chaussée Bât Nord - Local compteur

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation	I
83	A	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,07		0		
84					partie haute (> 1m)	0,79				
85	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,89		0		
86					partie haute (> 1m)	0,25				
87	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,41		0		
88					partie haute (> 1m)	0,64				
89	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,36		0		
90					partie haute (> 1m)	0,02				
91	Plafond	Plâtre	Peinture		mesure 1	0,75		0		
92					mesure 2	0,77				
93	A	Porte (P1)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,23		0		
94					partie haute (> 1m)	0,03				
95	A	Huisserie Porte (P1)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,25		0		
96					partie haute (> 1m)	0,08				
-	C	Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent	
-	C	Huisserie Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent	
-	C	Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent	
-	C	Huisserie Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent	

## Rez de chaussée Bât Nord - Escalier 2

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 1 soit 11 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation	I
97	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,07		0		
98					partie haute (> 1m)	0,25				
99	Plafond	Plâtre	Peinture		mesure 1	0,5		0		
100					mesure 2	0,45				
101	Marches	bois	Peinture		mesure 1	0,21		0		

*Handwritten signature*

# Constat de risque d'exposition au plomb n° 20 11 0955



102				mesure 2	0,19			
103				mesure 1	0,27			
104		Contremarches	bois	Peinture	mesure 2	0,51	0	
105		Faux Limon	Bois	Peinture	mesure 1	3,42	Etat d'usage (Traces de chocs)	2
106		Crémaillères	Bois	Peinture	mesure 1	4,54	Etat d'usage (Traces de chocs)	2
107		Balustrade	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	7,34	Dégradé (écaillage)	3
108		Main courante	bois	Peinture	mesure 1	0,15		
109					mesure 2	0,72		
173		Limon escalier privatif	Bois	Peinture	mesure 1	4,76	Etat d'usage (Traces de chocs)	2

## 1er étage Bât Nord - Palier 2

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

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation	I
-		Pinthes	bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement	
110	A	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,51		0		
111					partie haute (> 1m)	0,49		0		
112	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,56		0		
113					partie haute (> 1m)	0,41		0		
114	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,54		0		
115					partie haute (> 1m)	0,18		0		
116	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,63		0		
117					partie haute (> 1m)	0,12		0		
118		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,38		0		
119					mesure 2	0,08		0		
120	A	Porte (P1)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,02		0		
121					partie haute (> 1m)	0,64		0		
122	A	Huisserie Porte (P1)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,45		0		
123					partie haute (> 1m)	0,43		0		
124	B	Porte (P2)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,26		0		
125					partie haute (> 1m)	0,27		0		
126	B	Huisserie Porte (P2)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,77		0		
127					partie haute (> 1m)	0,14		0		
128	D	Porte (P3)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,25		0		
129					partie haute (> 1m)	0,54		0		
130	D	Huisserie Porte (P3)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,67		0		
131					partie haute (> 1m)	0,09		0		
132	C	Embrasure	plâtre	Peinture	mesure 1	0,32		0		
133					mesure 2	0,9		0		

## 1er étage Bât Nord - Dégagement 3

Nombre d'unités de diagnostic : 6 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation	I
134	A	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,01		0		
135					partie haute (> 1m)	0,14		0		
136	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,36		0		
137					partie haute (> 1m)	0,88		0		
138	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,84		0		
139					partie haute (> 1m)	0,1		0		
140		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,03		0		
141					mesure 2	0,53		0		
142	D	Porte (Placard)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,27		0		
143					partie haute (> 1m)	0,23		0		
144	D	Huisserie Porte (Placard)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,54		0		
145					partie haute (> 1m)	0,18		0		

## 1er étage Bât Nord - Escalier 3

Nombre d'unités de diagnostic : 6 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation	I
146	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,52		0		
147					partie haute (> 1m)	0,75		0		
148	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,2		0		
149					partie haute (> 1m)	0,26		0		
150	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,53		0		
151					partie haute (> 1m)	0,73		0		
152		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,33		0		
153					mesure 2	0,12		0		
-		Marches	Carrelage	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément non visé par la réglementation	
-		Contremarches	enduit	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément non visé par la réglementation	

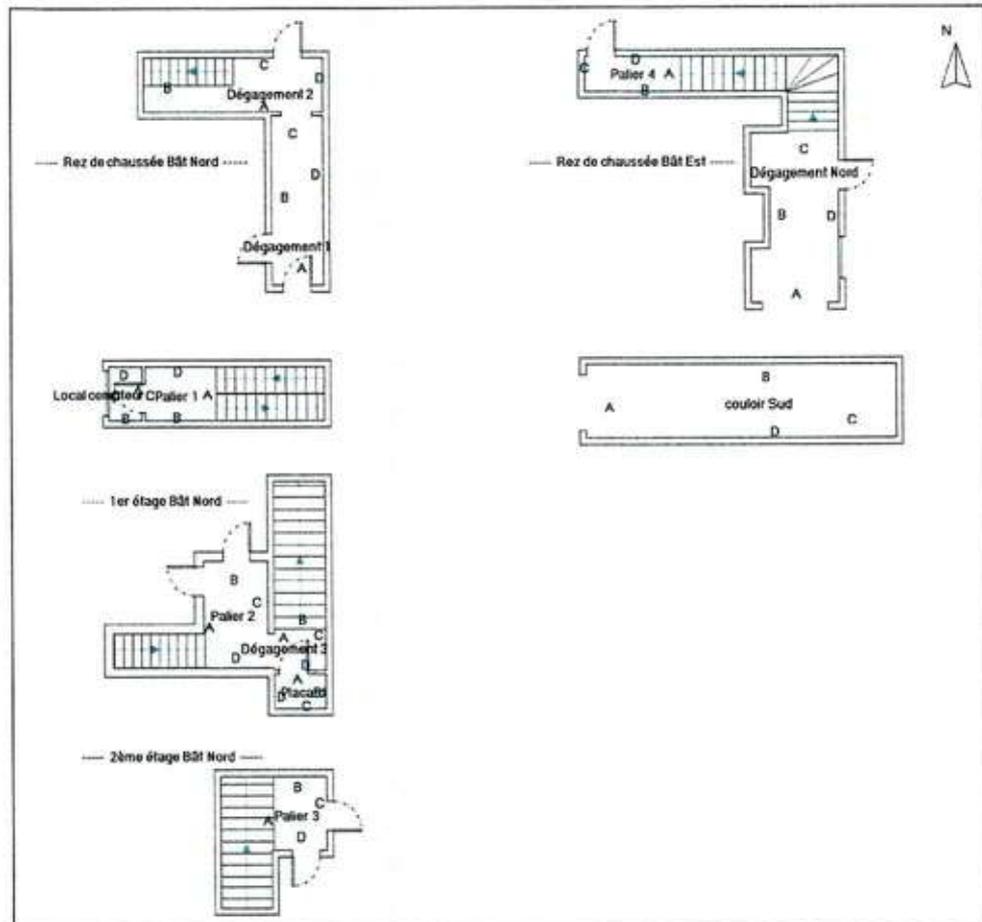
## 2ème étage Bât Nord - Palier 3

Nombre d'unités de diagnostic : 10 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation	I
154	A	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,34		0		
155					partie haute (> 1m)	0,14		0		
156	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,85		0		
157					partie haute (> 1m)	0,85		0		
158	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,25		0		
159					partie haute (> 1m)	0,36		0		
160	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,87		0		
161					partie haute (> 1m)	0,82		0		
162		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,54		0		
163					mesure 2	0,06		0		
-		Pinthes	bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement	
164	C	Porte (P1)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,77		0		
165					partie haute (> 1m)	0,63		0		
166	C	Huisserie Porte (P1)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,61		0		
167					partie haute (> 1m)	0,44		0		
168	D	Porte (P2)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,68		0		
169					partie haute (> 1m)	0,53		0		
170	D	Huisserie Porte (P2)	bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,79		0		
171					partie haute (> 1m)	0,66		0		

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la réglementation.  
\* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

Localisation des mesures sur croquis de repérage



## 6. Conclusion

### 6.1 Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	129	39	82	0	5	3
%	100	30 %	64 %	0 %	4 %	2 %

### 6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm<sup>2</sup> devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

**Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.**

**Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (dégradé) sur certaines unités de diagnostic et en application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.**

**Dans le cas d'une location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale (article L 1334-9 du Code de la Santé Publique).**

### 6.3 Commentaires

#### Constatations diverses :

Néant

#### Validité du constat :

Du fait de la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, **le présent constat a une durée de validité de 6 ans (jusqu'au 23/11/2026).**

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

Néant

#### Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Aucun accompagnateur

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

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

**Situations de risque de saturnisme infantile**

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

**Situations de dégradation de bâti**

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

**6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé**

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

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

Remarque : Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par GINGER CATED - 12 avenue Gay Lussac ZAC LA CLEF ST PIERRE 78990 ELANCOURT (détail sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)*

Fait à PONT SAINT ESPRIT, le 01/02/2021

Par : GROLIN Grégoire

**7. Obligations d'informations pour les propriétaires**

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :

«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

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

**Article L1334-9 :**

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

286

logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

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

### 8.1 Textes de référence

#### **Code de la santé publique :**

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

#### **Code de la construction et de l'habitat :**

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

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

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

### 8.2 Ressources documentaires

#### **Documents techniques :**

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

#### **Sites Internet :**

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

287

- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS) :**  
<http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

## 9. Annexes

### 9.1 Notice d'Information

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

**Deux documents vous informent :**

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

**Les effets du plomb sur la santé**

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

**Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb**

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

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

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

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

**Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :**

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

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

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

**Si vous êtes enceinte :**

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

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

### 9.2 Illustrations

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

### 9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

### 9.4 Attestation appareil plomb



Distribution  
Assistance technique  
Maintenance d'équipements  
scientifiques

Traduction du document ThermoFisher Scientific du 1<sup>er</sup> mars 2011 signé par Dr. Björn Klaua

Usage maximal des sources Cd-109 dans les analyseurs de fluorescence X portables Nilon

A qui de droit,

Considérant les performances des analyseurs de fluorescence X portables Thermo Scientific Nilon pourvus d'une source isotopique Cd-109 conçus pour l'analyse du plomb dans la peinture nous actons les points suivants :

Basée sur la période radioactive du Cd-109 établie par la physique à 462,6 jours, l'utilisation maximale d'une source Cd-109 est déterminée par l'activité résiduelle minimale pour une durée d'analyse utile avec des ratios signal/bruit statistiquement acceptables, soit 75 MBq.

- Pour un analyseur avec une source Cd-109 d'une activité initiale de **370 MBq** cette valeur limite est atteinte après **36 mois**.
- Pour un analyseur avec une source Cd-109 d'une activité initiale de **1480 MBq** cette valeur limite est atteinte après **64 mois**.

Ces durées limites sont indépendantes de l'utilisation réelle de l'analyseur. L'horloge de décroissance de la source démarre dès l'assemblage de celle-ci. Avec la décroissance de la source le temps d'analyse effectif nécessaire pour acquérir des données analytiques pertinentes augmente au moins proportionnellement. Vers la fin de vie de la source le rapport signal sur bruit décroît même plus vite car le bruit électronique devient prédominant. Avec une activité inférieure à 75 MBq les temps d'analyse nécessaires augmentent dans des proportions telles qu'ils rendent l'instrument impropre à son utilisation. Aux très basses activités d'autres sources d'erreur diminuant la précision et la justesse des résultats.

Ces durées d'utilisation maximales de 36 (source 370 MBq) et 64 mois (source 1480 MBq) avant un inévitable remplacement de la source sont simplement basées sur des lois et des constantes physiques. Au-delà de ces durées les appareils deviennent pratiquement inutilisables en seulement quelques semaines. Les intervalles maximaux de remplacement de source devraient par conséquent être programmés de façon à ne pas excéder ces durées afin que le cycle d'utilisation soit optimal avec de bonnes performances de l'analyseur.

Si l'on considère une analyse réalisée avec un analyseur Nilon sur un échantillon contenant 1 mg/cm<sup>2</sup> de plomb nous statuons que :

Au-delà des durées limites mentionnées précédemment (soit 36 ou 64 mois selon l'activité initiale de la source) nous ne pouvons garantir que l'analyse définie ci-dessus puisse être réalisée avec une erreur inférieure à  $\pm 0,1$  mg/cm<sup>2</sup> dans un intervalle de confiance de 95% ( $2\sigma$ ).

Fondis Electronic  
Quartier de l'Europe  
4, rue Gollie  
75205 Clichy-sous-Bois  
Tél. : +33 (0)1 34 82 10 50  
Fax : +33 (0)1 30 87 33 28

E-mail : [info@fondiselectronic.com](mailto:info@fondiselectronic.com)  
Site : [www.fondiselectronic.com](http://www.fondiselectronic.com)

SAS au capital de 2 500 000 € - Siret 428 583 037 00025 - APE 4832Z - N° TVA : FR 15 428 583 037 - Lieu de juridiction : Versailles.





email: [sottetimmobilier@wanadoo.fr](mailto:sottetimmobilier@wanadoo.fr)

## SOTTET IMMOBILIER

29 BOULEVARD VICTOR HUGO

84500 BOLLENE

Tél. : 0490.30.15.91

[sottetimmobilier@wanadoo.fr](mailto:sottetimmobilier@wanadoo.fr)

[www.sottet-immobilier.com](http://www.sottet-immobilier.com)

RCS RCS CARPENTRAS 2003 B 3 - Carte pro. CPE 8401 2017 900 017 202 Délivrée par CCI DU VAUCLUSE - 7500 Euros - Garantie 440.000 EUR05 par C.E.D.C. - Siret 44462569300015 - APE 701F

1016 - LE MOULIN DE BAUZON  
2619 AVENUE EMILE LACHAUX  
84500 BOLLENE

A BOLLENE, le 02/12/2024

RD AVOCATS & ASSOCIES

3 RUE MONJARDIN

30000 NIMES

## PRE ETAT DATE

Nos ref. : 1016-0025 LE MOULIN DE BAUZON (1016) MAS CYRILLE

Vos ref. tél. : Tel.04.66.36.08.46

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 08/11/2024, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le pré-état-daté préalable au compromis pour une vente prévue le 02/12/2024, concernant :

Powered by ICS

**Copropriétaire cédant**

**Copropriété immatriculée au registre sous le N° : AD4534988 Le 09/10/2018**

LE MOULIN DE BAUZON  
2619 AVENUE EMILE LACHAUX  
84500 BOLLENE

**Lots** Parking(0025), Appartement(0039),

**Totalisant ensemble : 526/10011 tantièmes généraux**

**NB**

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.  
Représenté par

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE MOULIN DE BAUZON 2619 AVENUE EMILE LACHAUX 84500 BOLLENE		25,39,	A titre onéreux (1) ou a titre gratuit (1)

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

### - I - PARTIE FINANCIERE

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

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

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE SIGNATURE
Date de la demande : 08/11/2024		Date : 02/12/2024
RD AVOCATS & ASSOCIES 3 RUE MONJARDIN	SOTTET IMMOBILIER 29 BOULEVARD VICTOR HUGO	Cachet et Signature :
30000 NIMES	84500 BOLLENE	
Tel: 04.66.36.08.46	Tel: 0490.30.15.91 Fax: 0432.80.21.12	
Ref :	Representant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1)	
Dossier no :	Ref : 1016-0025 LE MOULIN DE BAUZON (1016)	
Clerc no :	Dossier no :	
	Contact syndic :	

(1) Rayer la mention inutile

291

## - I - PARTIE FINANCIERE

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

#### 1ère PARTIE

#### SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

#### A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

##### 1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	1 363,20
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	36,78

##### 2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c)

7 241,55

##### 3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d)

0,00

##### 4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)

4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

##### 5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations

0,00

##### 6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document

0,00

#### B/ A DES TIERS, AU TITRE,

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

#### TOTAL ( A + B )

8 641,53

**2ème PARTIE**  
**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU**  
**COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION**

**AU TITRE:**

**A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)**

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	0,00
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	420,33
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

**B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)**

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00
---	------

**C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR**

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

**TOTAL ( A + B + C )** **420,33**

**AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT**

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

**Solution 1**

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4.1, 4.2, et 4.3) et à la seconde partie (sous A.1, A.2, A.3) soit globalement la somme de 420,33

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

**3ème PARTIE**  
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**  
**POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**AU SYNDICAT AU TITRE :**

**1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)**

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	0,00
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	420,33
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

**2 - des provisions non encore exigibles**

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)
  - dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)
- Aucune échéance hors budget prévisionnel

**TOTAL**

**420,33**

294

**ANNEXE A LA 3ème PARTIE**  
**INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR**

**A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
EXERCICE N-1 01/01/2022 - 31/12/2022	788,46	583,10	0,00	
EXERCICE N-2 01/01/2021 - 31/12/2021	791,52	478,76	0,00	

**B/ INFORMATIONS DIVERSES**

**Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété**

**EXISTENCE D'UN IMPAYE**      **OUI**  
Montant : 42 926,50 €

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

**EXISTENCE D'UNE DETTE**      **OUI**  
Montant : 1 175,06 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 02/12/2024

**Existence d'un fonds de travaux**

**EXISTENCE D'UN FONDS**      **OUI**  
Montant : 6 300,41 €

**QUOTE-PART DES LOTS VENDUS**

Montant : 331,03 €

**ATTESTATION :**

295



# LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



## FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AD4-534-988

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 85-557 du 10 juillet 1985)

générée à partir des données mises à jour le 08/08/2023



2619 av emile  
lachaux  
84500 Bollène

### IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		<b>LE MOULIN DE BAUZON</b>	
Adresse de référence de la copropriété		<b>2619 av emile lachaux 84500 Bollène</b>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<b>null</b>	
Date d'immatriculation	<b>08/10/2018</b>	Numéro d'immatriculation	<b>AD4-534-988</b>
Date du règlement de copropriété	<b>22/11/2005</b>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<b>Sans objet</b>

### IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<b>SOTTET IMMOBILIER de numéro SIRET 44462569300015</b>
Agissant dans le cadre	<b>d'un mandat de syndic</b>
Adresse	<b>29 BOULEVARD VICTOR HUGO 84500 BOLLENE</b>
Numéro de téléphone	<b>0490301591</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

296

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	<b>40</b>
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	<b>17</b>
Nombre de bâtiments	<b>4</b>
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	<b>Avant 1949 Non renseigné</b>
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	<b>Sans objet</b>
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	<b>Sans objet</b>

## EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	<b>0</b>

## CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	<b>01/01/2022</b>
Date de fin de l'exercice clos	<b>31/12/2022</b>
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	<b>25/05/2023</b>
Charges pour opérations courantes	<b>10 138 €</b>
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	<b>0 €</b>
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	<b>1 692 €</b>
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	<b>33 096 €</b>
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	<b>6</b>
Montant du fonds de travaux	<b>5 600 €</b>
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	<b>Non</b>

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés  
 le 08/08/2023,  
 sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**

2027



**MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**  
**2619 rue Emile Lachaux à BOLLENE**

100219004  
RF/ED/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,  
LE VINGT HUIT OCTOBRE**

**A MONDRAGON (Vaucluse), 1 avenue Marcel Pagnol,  
Maître Romain FABRE, Notaire associé soussigné, membre de la Société  
par Actions simplifiée « GROUPE DICE NOTAIRES », titulaire d'un Office  
notarial à la résidence de MONDRAGON (84430), 1 avenue Marcel Pagnol,**

**A REÇU le présent acte à la requête de :**

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** concernant un ensemble immobilier situé à **BOLLENE (VAUCLUSE), 2619 Rue Emile Lachaux.**

**Monsieur et Madame** \_\_\_\_\_ **propriétaires notamment du lot numéro 6, ont manifesté leur volonté de diviser le lot numéro six en deux nouveaux lots.**

**Cette subdivision du lot 6 a été soumise à l'approbation de l'assemblée du syndicat des copropriétaires.**

298

Ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 23 mai 2018 et d'une assemblée en date du 05 avril 2019 (question 16) dont les copies délivrées par le syndic sont annexées.

### EXPOSE

#### DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à BOLLENE (VAUCLUSE) 84500 2619 Rue Emile Lachaux.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BL	92	2619 AV EMILE LACHAUX	00 ha 26 a 14 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SOHIER, notaire à MONTELMAR, le 22 novembre 2005 publié au service de la publicité foncière d'ORANGE, le 12 décembre 2005 volume 2005P numéro 4870.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Lionel PERRIN, notaire à BOLLENE le 30 novembre 2007, publié au service de la publicité foncière d'ORANGE le 29 janvier 2008, volume 2008P, numéro 311.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 27 février 2008 et publiée au service de la publicité foncière le 29 février 2008 volume 2008P numéro 748.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal DAYRE, notaire à BOLLENE le 14 février 2013, publié au service de la publicité foncière d'ORANGE le 9 avril 2013, volume 2013P, numéro 1464.

#### IDENTIFICATION DES LOTS

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en 40 lots numérotés de 1 à 9, de 11 à 13, et de 15 à 43.

##### Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment C à l'est, au rez-de-chaussée, terrasse, pièce 1, pièce 2, débarras, toilettes, d'une superficie loi carrez de 83,96 m<sup>2</sup> et terrasse privative de 26,56 m<sup>2</sup> et jardin privatif de 3,37 m<sup>2</sup>.

Et les six cent onze/ dix millièmes (611/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent vingt-huit/millièmes (128/1.000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

##### Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment C à l'ouest, au premier étage, auquel on accède par un escalier commun, entrée, chambre, salle d'eau, d'une superficie loi carrez de 32,21 m<sup>2</sup>.

Et les deux cent quatorze/ dix millièmes (214/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante-cinq/millièmes (45/1.000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro trois (3) :**

Dans le bâtiment C à l'ouest, un appartement duplex auquel on accède par un couloir commun comprenant : entrée, 3 pièces, salle d'eau, d'une superficie loi carrez de 75,16 m<sup>2</sup>.

Et cent quatre-vingt-quatorze/ dix millièmes (194/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante et un/millièmes (41/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro quatre (4) :**

Dans le bâtiment C à l'ouest, au rez-de-chaussée : terrasse, studio avec douche, d'une superficie loi carrez de 19,34 m<sup>2</sup> et terrasse privative de 11,46 m<sup>2</sup>.

Et les cent cinquante et un/ dix millièmes (151/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente-deux/millièmes (32/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro cinq (5) :**

Dans le bâtiment C au sud, au premier étage auquel on accède par un escalier commun : pièce d'une superficie loi carrez de 59,85 m<sup>2</sup>.

Et les trois cent quatre-vingt-dix-sept/ dix millièmes (397/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-trois/millièmes (83/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro six (6) :**

Dans le bâtiment C au sud, un duplex avec en sous-sol : pièce 1, pièce 2, pièce 3, et en rez-de-chaussée : chambre, pièce 4, terrasse, d'une superficie loi carrez de 201,85 m<sup>2</sup>, avec terrasse privative de 32,76 m<sup>2</sup> au sud et jardin privatif de 6,59 m<sup>2</sup> au nord.

Et les mille quatre cent vingt-deux/ dix millièmes (1422/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt-seize/millièmes (296/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro sept (7) :**

Dans le bâtiment C, au premier étage auquel on accède par le lot 10 et par un escalier privatif : palier extérieur, local d'une superficie loi carrez de 118,36 m<sup>2</sup>.

Et les sept cent quatre-vingt-quinze/ dix millièmes (795/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-six/millièmes (166/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro huit (8) :**

Dans le bâtiment C au sud, au premier étage, entrée avec escalier privatif pour accéder au deuxième étage : pièce d'une superficie loi carrez de 72,30 m<sup>2</sup>.

Et les quatre cent soixante-quatorze/ dix millièmes (474/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent/millièmes (100/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro neuf (9) :**

Dans le bâtiment C au premier étage : palier commun et escalier privatif pour accéder au deuxième étage : dégagement, chambre 1 et chambre 2 d'une superficie loi carrez de 54,54 m<sup>2</sup>.

Et les trois cent-soixante-deux/ dix millièmes (362/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante-seize/millièmes (76/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro dix (10) : SUPPRIMÉ****Lot numéro onze (11) :**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée : pièce 1, couloir, box 1, box 2, box 3, box 4, pièce 2, pièce 3 d'une superficie loi carrez de 104,53 m<sup>2</sup>, jardin privatif et piscine.  
Et les mille trois cent-vingt/ dix millièmes (1320/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent soixante-huit/millièmes (668/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

**Lot numéro douze (12) :**

Dans le bâtiment A, au premier étage auquel on accède par un escalier et un palier extérieur, pièce d'une superficie loi carrez de 97,72 m<sup>2</sup>.

Et les six cent cinquante-sept/ dix millièmes (657/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente-deux/millièmes (332/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

**Lot numéro treize (13) :**

Dans le bâtiment C, au sud-ouest au premier étage auquel on accède par un escalier commun : studio d'une superficie loi carrez de 23,62 m<sup>2</sup>.

Et les cent cinquante-six/ dix millièmes (156/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente-trois/millièmes (33/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro quatorze (14) : SUPPRIMÉ****Lot numéro quinze (15) :**

Un parking portant le numéro 1.

Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro seize (16) :**

Un parking portant le numéro 2.

Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-sept (17) :**

Un parking portant le numéro 3.

Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-huit (18) :**

Un parking portant le numéro 4.

Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-neuf (19) :**

Un parking portant le numéro 5.

Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt (20) :**

Un parking portant le numéro 6.

Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt et un (21) :**

Un parking portant le numéro 7.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-deux (22) :**

Un parking portant le numéro 8.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-trois (23) :**

Un parking portant le numéro 9.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-quatre (24) :**

Un parking portant le numéro 10.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-cinq (25) :**

Un parking portant le numéro 11.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-six (26) :**

Un parking portant le numéro 12.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-sept (27) :**

Un parking portant le numéro 13.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-huit (28) :**

Un parking portant le numéro 14.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-neuf (29) :**

Un parking portant le numéro 15.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente (30) :**

Un parking portant le numéro 16.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente et un (31) :**

Un parking portant le numéro 17.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-deux (32) :**

Un parking portant le numéro 18.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

302

**Lot numéro trente-trois (33) :**

Un parking portant le numéro 19.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

**Lot numéro trente-quatre (34) :**

Un parking portant le numéro 20.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-cinq (35) :**

Un parking portant le numéro 21.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

**Lot numéro trente-six (36) :**

Un parking portant le numéro 22.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-sept (37) :**

Un parking portant le numéro 23.  
Et les vingt-quatre/ dix millièmes (24/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-huit (38) :**

Lot numéro trente-huit (38) :  
Un appartement sur deux niveaux situé au nord-ouest du bâtiment D composé de : un hall d'entrée, un dégagement, une cuisine avec four à pain, une salle à manger, un salon, un WC, une buanderie, une salle de bains, 3 chambres, 2 terrasses, d'une superficie loi carrez de 118,70 m<sup>2</sup>, plus 11,01 m<sup>2</sup> h<1.80m et 22,56 m<sup>2</sup> de terrasses.

L'accès au lot se fait par le hall d'entrée au nord.

Et les huit cent soixante-dix-sept/dix millièmes (877/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-neuf (39) :**

Un appartement sur deux niveaux, composé de : un salon avec kitchenette, une buanderie, une salle de bains, 2 chambres, une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 72,32 m<sup>2</sup>, plus 11,21 m<sup>2</sup> de terrasse.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41

Et les cinq cent-deux/dix millièmes (502/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante-dix-sept millièmes (377/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Lot numéro quarante (40) :**

Un appartement sur deux niveaux, composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, deux WC, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 65,21 m<sup>2</sup>, plus 9,13 m<sup>2</sup> h<1.80m, et 10,61 m<sup>2</sup> de terrasse.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les quatre cent soixante-douze/dix millièmes (472/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent cinquante-quatre millièmes (354/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Lot numéro quarante et un (41) :**

Un appartement sur deux niveaux, composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, un WC, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 51,80 m<sup>2</sup>, plus une terrasse de 7,26 m<sup>2</sup>.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les trois cent cinquante-huit/dix millièmes (358/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante-neuf millièmes (269/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Lot numéro quarante-deux (42)**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une grande pièce à usage de séjour avec cuisine ouverte pour une superficie loi carrez de 20,02 m<sup>2</sup> et jardin privatif de 111,19 m<sup>2</sup>.

Et les trois cent quatre-vingt-dix/dix millièmes (355/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

Et les six cents millièmes (600/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B

**Lot numéro quarante-trois (43)**

Au premier étage du bâtiment B une partie du studio en duplex composé d'une chambre avec salle d'eau et placard, le tout pour une superficie de 21 m<sup>2</sup>.

Et les cent quarante/dix millièmes (140/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

Et les quatre cents millièmes (400/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

**TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ORIGINARE**

L'état descriptif original est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après, en vertu des dispositions de l'article 71-5 du décret modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° de lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quota-part dans la propriété du sol et des parties communes générales
1	C	RDC	Appartement	611/10.000
2	C	1 <sup>er</sup>	Studio	214/10.000
3	C	RDC et SS	Appartement	194/10.000
4	C	RDC	Studio	151/10.000
5	C	1 <sup>er</sup>	Appartement	397/10.000
6	C	ES et RDC	Appartement	1422/10.000
7	C	1 <sup>er</sup>	Appartement	795/10.000
8	C	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup>	Appartement	674/10.000
9	C	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup>	Appartement	362/10.000
11	A	RDC	Appartement	1320/10.000
12	A	1 <sup>er</sup>	Appartement	657/10.000
13	C	1 <sup>er</sup>	Studio	156/10.000
15	-	-	Parking	24/10.000
16	-	-	Parking	24/10.000
17	-	-	Parking	24/10.000
18	-	-	Parking	24/10.000
19	-	-	Parking	24/10.000
20	-	-	Parking	24/10.000
21	-	-	Parking	24/10.000
22	-	-	Parking	24/10.000

23	-	-	Parking	24/10.000
24	-	-	Parking	24/10.000
25	-	-	Parking	24/10.000
26	-	-	Parking	24/10.000
27	-	-	Parking	24/10.000
28	-	-	Parking	24/10.000
29	-	-	Parking	24/10.000
30	-	-	Parking	24/10.000
31	-	-	Parking	24/10.000
32	-	-	Parking	24/10.000
33	-	-	Parking	24/10.000
34	-	-	Parking	24/10.000
35	-	-	Parking	24/10.000
36	-	-	Parking	24/10.000
37	-	-	Parking	24/10.000
38	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	877/10.000
39	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	502/10.000
40	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	472/10.000
41	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	358/10.000
42	B	RDC	Studio	355/10.000
43	B	1 <sup>er</sup>	Studio duplex	140/10.000

**CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.**

#### **MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Le propriétaire entendant modifier le lot numéro SIX (6) afin de le subdiviser en deux lots portant les numéros QUARANTE-QUATRE (44) et QUARANTE-CINQ (45), une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 23 mai 2018 et le 05 avril 2019, assemblées générales notifiées, définitives et sans contestation, statuant à la majorité de l'article 26 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, a autorisé cette modification.

Une copie de ces deux procès-verbaux d'assemblée est annexée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Monsieur Damien LAVORINI, géomètre-expert à ORANGE le 2 octobre 2018, mis à jour le 28 octobre 2022, ci-annexé :

- à l'annulation du lot numéro SIX (6) de l'ensemble immobilier sus-désigné,
- à son remplacement par les nouveaux lots numéros QUARANTE-QUATRE (44) et QUARANTE-CINQ (45), désignés de la manière suivante :

#### **Lot numéro quarante-quatre (44)**

Dans le bâtiment C au sud, un appartement à l'entresol, comprenant : séjour, salon, cuisine, salle d'eau, chambre et dégagement.

Et les sept cent six /dix millièmes (706 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent quarante-neuf millièmes (147 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

#### **Lot numéro quarante-cinq (45)**

Dans le bâtiment C au sud, un appartement au rez-de-chaussée comprenant : séjour, cuisine, salle d'eau, deux chambres, dégagement, avec terrasse privative au sud et jardin privatif au Nord.

Et les sept cent seize /dix millièmes (716 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent quarante-neuf millièmes (149 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

305

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur et Madame par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean- Claude CORDIER, alors notaire à MONDRAGON, le 13 février 2009.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.  
Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORANE le 18 février 2002 volume 2009P numéro 614.

**NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

L'ensemble immobilier objet du présent modificatif à l'état descriptif de division est dorénavant divisé en QUARANTE DEUX (42) LOTS :

N° de lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol et des parties communes générales (en 10 000èmes)	Quote-part dans la propriété du sol et des parties communes particulières (en 1.000èmes)	Observations
1	C	RDC	Appartement	611/10.000	128/1.000	
2	C	1 <sup>er</sup>	Studio	214/10.000	45/1.000	
3	C	RDC et SS	Appartement	194/10.000	41/1.000	
4	C	RDC	Studio	151/10.000	32/1.000	
5	C	1 <sup>er</sup>	Appartement	397/10.000	83/1.000	
6						<b>SUPPRIMÉ</b> (remplacé par 44 et 45)
7	C	1 <sup>er</sup>	Appartement	795/10.000	166/1.000	
8	C	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup>	Appartement	674/10.000	100/1.000	
9	C	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup>	Appartement	362/10.000	76/1.000	
11	A	RDC	Appartement	1320/10.000	668/1.000	
12	A	1 <sup>er</sup>	Appartement	657/10.000	332/1.000	
13	C	1 <sup>er</sup>	Studio	156/10.000	33/1.000	
15	-	-	Parking	24/10.000		
16	-	-	Parking	24/10.000		
17	-	-	Parking	24/10.000		
18	-	-	Parking	24/10.000		
19	-	-	Parking	24/10.000		
20	-	-	Parking	24/10.000		
21	-	-	Parking	24/10.000		
22	-	-	Parking	24/10.000		
23	-	-	Parking	24/10.000		
24	-	-	Parking	24/10.000		
25	-	-	Parking	24/10.000		
26	-	-	Parking	24/10.000		
27	-	-	Parking	24/10.000		

28	-	-	Parking	24/10.000		
29	-	-	Parking	24/10.000		
30	-	-	Parking	24/10.000		
31	-	-	Parking	24/10.000		
32	-	-	Parking	24/10.000		
33	-	-	Parking	24/10.000		
34	-	-	Parking	24/10.000		
35	-	-	Parking	24/10.000		
36	-	-	Parking	24/10.000		
37	-	-	Parking	24/10.000		
38	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	877/10.000		
39	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	502/10.000	377/1.000	
40	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	472/10.000	354/1.000	
41	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	358/10.000	268/1.000	
42	B	RDC	Studio	355/10.000	600/1.000	
43	B	1 <sup>er</sup>	Studio duplex	140/10.000	400/1.000	
44	C	ES	Appartement	706/10.000	147/1.000	
45	C	RDC	Appartement	716/10.000	149/1.000	

Le modificatif à l'état descriptif de division avec calcul des millièmes et plans des lots modifiés établis par Monsieur Damien LAVORINI, Géomètre Expert à ORANGE (84100) 19 rue Saint Clément le 2 octobre 2018, mis à jour le 28 octobre 2022, sont annexés.

Aucune autre modification n'est apportée à l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SOHIER, notaire à MONTELMAR, le 22 novembre 2005 publié au service de la publicité foncière d'ORANGE, le 12 décembre 2005 volume 2005P numéro 4870.

L'état descriptif de division ayant été modifié, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Lionel PERRIN, notaire à BOLLENE le 30 novembre 2007, publié au service de la publicité foncière d'ORANGE le 29 janvier 2008, volume 2008P, numéro 311.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 27 février 2008 et publiée au service de la publicité foncière le 29 février 2008 volume 2008P numéro 748.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal DAYRE, notaire à BOLLENE le 14 février 2013, publié au service de la publicité foncière d'ORANGE le 9 avril 2013, volume 2013P, numéro 1464.

#### IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Cette disposition est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AD4534988.

307

Une copie de l'attestation d'immatriculation et une copie de la fiche synthétique sont annexées.

#### DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

#### INFORMATION DU SYNDIC

Une copie de l'acte sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic de la copropriété.

#### FRAIS

Les frais sont supportés par le requérant.

#### TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La taxe de publicité foncière de 125 euros sera perçue à l'occasion de la publication des présentes.

#### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de quinze euros (15,00 eur).

#### PUBLICITE FONCIERE

Le présent modificatif sera publié au service de la publicité foncière de AVIGNON 1 conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

La contribution de sécurité immobilière de 15 euros (article 881 M du Code général des impôts) est en outre exigible.

#### POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contactées l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de la signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.





**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.A.R.L. de Géomètres Experts WILLEMS - LAVORINI

Christian WILLEMS, géomètre-expert, expert près la Cour d'Appel  
de Nîmes

Damien LAVORINI, géomètre-expert

Successeurs de J.L. BAYLE et R.SABOUL

Bornage - Partage - Expertise - Copropriété - Topographie - Implantation - VRD - Urbanisme - Aménagement - Lotissement - Entretien immobilier

**MODIFICATIF A L'ÉTAT DESCRIPTIF DE**  
**DIVISION**  
**EN COPROPRIÉTÉ**

***Suppression du lot n° 6***  
***Création des lots n°44 et 45***

Département de VAUCLUSE (84)  
Commune de BOLLENE  
2619, Rue Emile Lachaux

Section BL, n°92

Numéro de dossier : O18095

312

Modificatif à l'état descriptif de division en copropriété du 2 octobre 2018 mis-à-jour le 28 octobre 2022 – Dossier  
n°O18095  
Copropriété sise commune de Bollène, section BL n°92

**SOMMAIRE**

<b>CHAPITRE PREMIER : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE .....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE SECOND : DIVISION DE L'IMMEUBLE AVANT MODIFICATION.....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE TROISIEME : OBJET DU MODIFICATIF.....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE QUATRIEME : DIVISION DE L'IMMEUBLE APRES MODIFICATION .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE CINQUIEME : TABLEAU RECAPITULATIF DU MODIFICATIF L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.....</b>	<b>7</b>

-2-  
313

Modificatif à l'état descriptif de division en copropriété du 2 octobre 2018 mis-à-jour le 28 octobre 2022 - Dossier n°O18095

Copropriété sise commune de Bollène, section BL n°92

## MODIFICATIF À L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Ce Modificatif porte sur :

- un Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété reçu le 22/11/2005 par Me Philippe SOHIER not à Montélimar
- un Modificatif à l'Etat Descriptif de Division reçu le 30/11/2007 par Me Lionel PERRIN not à Bollène
- un Modificatif à l'Etat Descriptif de Division reçu le 14/02/2013 par Me Pascal DAYREnot à Bollène

### Chapitre premier : Désignation de l'immeuble

#### **a. Localisation et description générale de l'immeuble**

L'immeuble objet du présent modificatif à l'état descriptif de division est édifié sur un terrain situé à BOLLENE cadastré section BL n°92 pour une contenance totale de 26a14ca.

Commune	Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Contenance
BOLLENE	BL	2619, Rue Emile Lachaux	92	26a14ca

Voici un plan de localisation de cet immeuble :



Emplacement de l'immeuble susmentionné

#### **b. Documents annexés**

Sont demeurés ci-joint et annexés les plans suivants :

- Le plan de la situation ancienne avant modificatif à l'échelle du 1/100,
- Le plan de la situation nouvelle après modificatif à l'échelle du 1/100,

Les plans de la situation ancienne et nouvelle ont été réalisés à partir de plans réguliers transmis par M. . Un contrôle de ces plans a été réalisé lors d'une visite des lieux.

Coefficients de nature utilisés par le calcul des quotes-parts:

- Appartement : 1
- Jardin privé : 0.05
- Terrasse privée : 0.2

## **Chapitre second : Division de l'immeuble avant modification**

L'immeuble objet du présent Modificatif à l'État Descriptif de Division est actuellement divisé en QUARANTE (40) lots :

N° DE LOT	BAT	NIVEAU	DESIGNATION	Quote-part dans la propriété du sol et des parties communes générales en 10000 <sup>èmes</sup>
1	C	RDC	Appartement	611
2	C	1 <sup>er</sup>	Studio	214
3	C	RDC et SS	Appartement	194
4	C	RDC	Studio	151
5	C	1 <sup>er</sup>	Appartement	397
6	C	ES et RDC	Appartement	1422
7	C	1 <sup>er</sup>	Appartement	795
8	C	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>nd</sup>	Appartement	474
9	C	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>nd</sup>	Appartement	362
11	A	RDC	Appartement	1320
12	A	1 <sup>er</sup>	Appartement	657
13	C	1 <sup>er</sup>	Studio	156
15	-	-	Parking	24
16	-	-	Parking	24
17	-	-	Parking	24
18	-	-	Parking	24
19	-	-	Parking	24
20	-	-	Parking	24
21	-	-	Parking	24
22	-	-	Parking	24
23	-	-	Parking	24
24	-	-	Parking	24
25	-	-	Parking	24
26	-	-	Parking	24
27	-	-	Parking	24
28	-	-	Parking	24
29	-	-	Parking	24
30	-	-	Parking	24
31	-	-	Parking	24
32	-	-	Parking	24
33	-	-	Parking	24
34	-	-	Parking	24
35	-	-	Parking	24
36	-	-	Parking	24
37	-	-	Parking	24
38	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	877
39	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	502
40	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	472
41	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	358
42	B	RDC	Studio	355
43	B	1 <sup>er</sup>	Studio duplex	140

315

### **Chapitre troisième : Objet du modificatif**

Le lot SIX (6) est actuellement composé de deux appartements sur les niveaux Entre-sol et Rez-de-chaussée possédant chacun un accès distinct.

Le but est d'attribuer un numéro de lot à chaque appartement.

Le présent Modificatif à l'État Descriptif de Division a pour objet de diviser le lot SIX (6) en lots QUARANTE-QUATRE (44) et QUARANTE-CINQ (45)

Ces lots sont ci-après désignés.

### **Chapitre quatrième : Division de l'immeuble après modification**

Chacun des nouveaux lots créés comprendra :

- Le droit de jouissance exclusive et particulière affectée à ce lot.
- La propriété divise et privative de chaque lot.

Une quote-part indivise dans la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble

#### **a. Désignation du lot supprimé**

##### **Lot Numéro SIX (6)**

*Dans le bâtiment C au sud, un duplex avec en Entre-sol : pièce 1, pièce 2, pièce 3, et en rez-de-chaussée : chambre, pièce 4, d'une superficie loi carrez de 201.85 m<sup>2</sup>, avec terrasse privative de 32.76 m<sup>2</sup> au sud et jardin privatif de 6.59 m<sup>2</sup> au Nord*

Et les MILLE-QUATRE-CENT-VINGT-DEUX tantièmes .....1422/10000  
des parties communes générales .....1422/10000  
Et les DEUX-CENT-QUATRE-VINGT-SEIZE millièmes  
des parties communes particulières au bâtiment C .....296/1000

#### **b. Désignation des nouveaux lots créés**

##### **Lot Numéro QUARANTE-QUATRE (44)**

*Dans le bâtiment C au sud, un appartement à l'entre-sol : séjour, salon, cuisine, salle d'eau, chambre et dégagement*

Et les SEPT-CENT-SIX tantièmes .....706/10000  
des parties communes générales .....706/10000  
Et les CENT-QUARANTE-SEPT millièmes  
des parties communes particulières au bâtiment C .....147/1000

##### **Lot Numéro QUARANTE-CINQ (45)**

*Dans le bâtiment C au sud, un appartement au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, salle d'eau, 2 chambres, dégagement, avec terrasse privative au sud et jardin privatif au Nord*

Et les SEPT-CENT-SEIZE tantièmes .....716/10000  
des parties communes générales .....716/10000  
Et les CENT-QUARANTE-NEUF millièmes  
des parties communes particulières au bâtiment C .....149/1000

---

**TOTAL GÉNÉRAL DES LOTS CRÉES**

**1422 tantièmes**

Modificatif à l'état descriptif de division en copropriété du 2 octobre 2018 mis-à-jour le 26 octobre 2022 – Dossier n°O18095

Copropriété sise commune de Bollène, section BL, n°92

<b>Lot</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>Etage</b>	<b>Nature</b>	<b>Quote-part des parties communes générales</b>	<b>Quote-part des parties communes particulières</b>	<b>Concordance</b>
6	C	ES et RDC	Appartement	1422	296	<i>Lot supprimé et divisé pour créer les lots 44 et 45</i>
44	C	ES	Appartement	706	147	Nouveau lot (division du lot 6)
45	C	RDC	Appartement	716	149	Nouveau lot (division du lot 6)

317

Modificatif à l'état descriptif de division en copropriété du 2 octobre 2016 mis-à-jour le 28 octobre 2022 - Dossier n°O18095

Copropriété sise commune de Boliène section BL n°92

### **Chapitre cinquième : Tableau récapitulatif du modificatif de l'état descriptif de division**

L'immeuble objet du présent Modificatif à l'État Descriptif de Division est dorénavant divisé en QUARANTE-DEUX (42) lots :

N° DE LOT	BAT	NIVEAU	DESIGNATION	Quote-part dans la propriété du sol et des parties communes générales en 10000 <sup>e</sup>	Quote-part dans la propriété du sol et des parties communes particulières en 1000 <sup>e</sup>
1	C	RDC	Appartement	611	128
2	C	1 <sup>er</sup>	Studio	214	45
3	C	RDC et SS	Appartement	194	41
4	C	RDC	Studio	151	32
5	C	1 <sup>er</sup>	Appartement	397	83
7	C	1 <sup>er</sup>	Appartement	795	166
8	C	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>nd</sup>	Appartement	474	100
9	C	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>nd</sup>	Appartement	352	76
11	A	RDC	Appartement	1320	668
12	A	1 <sup>er</sup>	Appartement	657	332
13	C	1 <sup>er</sup>	Studio	156	33
15	-	-	Parking	24	
16	-	-	Parking	24	
17	-	-	Parking	24	
18	-	-	Parking	24	
19	-	-	Parking	24	
20	-	-	Parking	24	
21	-	-	Parking	24	
22	-	-	Parking	24	
23	-	-	Parking	24	
24	-	-	Parking	24	
25	-	-	Parking	24	
26	-	-	Parking	24	
27	-	-	Parking	24	
28	-	-	Parking	24	
29	-	-	Parking	24	
30	-	-	Parking	24	
31	-	-	Parking	24	
32	-	-	Parking	24	
33	-	-	Parking	24	
34	-	-	Parking	24	
35	-	-	Parking	24	
36	-	-	Parking	24	
37	-	-	Parking	24	
38	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	877	
39	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	502	377
40	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	472	354
41	D	RDC et 1 <sup>er</sup>	Appartement	358	269
42	B	RDC	Studio	355	600
43	B	1 <sup>er</sup>	Studio duplex	140	400
44	C	ES	Appartement	706	147
45	C	RDC	Appartement	716	149

*Lavorini*



Le 2 octobre 2018  
Mis-à-jour le 28 octobre 2022  
Damien LAVORINI  
Géomètre-expert

318

**Modificatif de l'état descriptif de division**

**Plan des intérieurs**

Etat futur

Planche 2/2

Commune de Bollène, section BL, n°92

**Légende :**



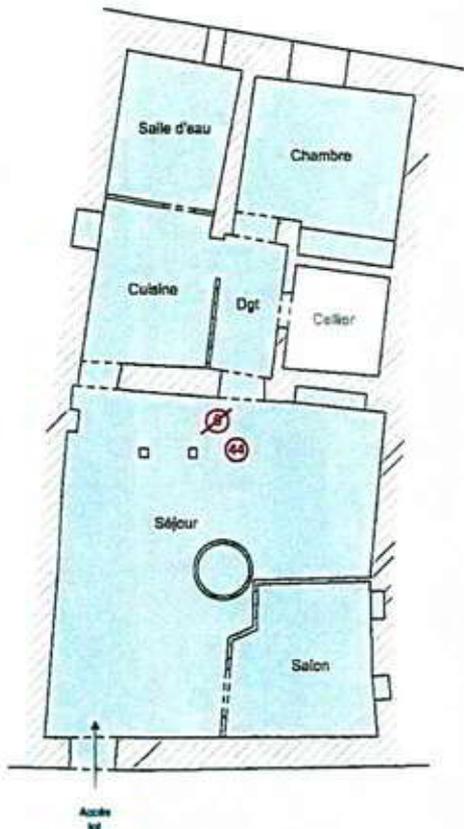
Parties privatives

⑥

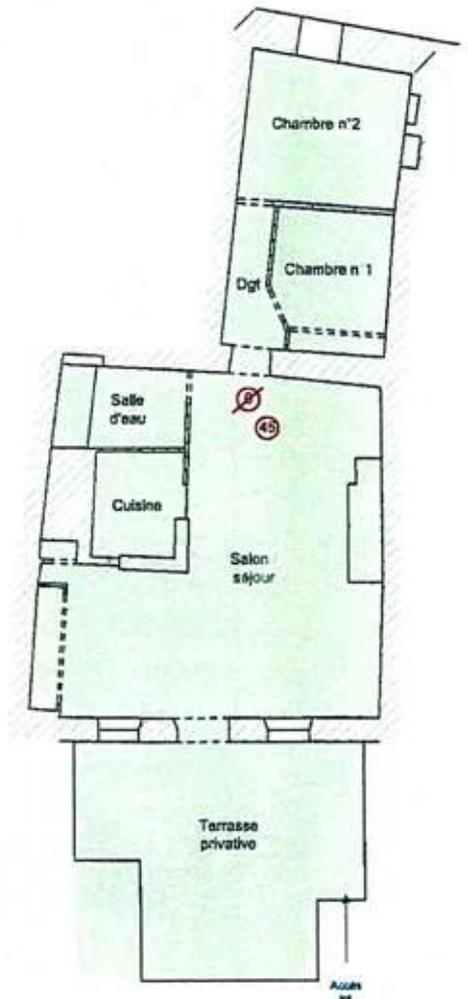
Nombre de lot



Sous-sol



Rez-de-chaussée



Echelle: 1/100

PLAN: O180095-MC

DOSSIER n° O 18095

Le 2 octobre 2018  
Modifié le 14 octobre 2022



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.A.R.L. de Géomètres Experts WILLEMS - LAVORINI  
Christian WILLEMS, géomètre-expert, expert près la  
Cour d'Appel de Nîmes

Damien LAVORINI, géomètre-expert  
Successeurs de J.L. BAYLE et R. SABOUL

19 rue St. Clément - 84100 ORANGE  
Tél : 04 90 51 82 20 - Fax : 04 90 51 77 57

25 av. G. de Gaulle - 84110 VASSON-LA-ROMANHE  
Tél : 04 90 38 05 38 - Fax : 04 90 38 01 10

Email: sarh@orange.fr  
Siret: 487 476 285 00012 - N° Inscription: n° 274 874 790 95

3/19

**Modificatif de l'état descriptif de division**

**Plan des intérieurs**

Etat actuel

Planche 1/2

Commune de Bollène, section BL, n°92

**Légende :**



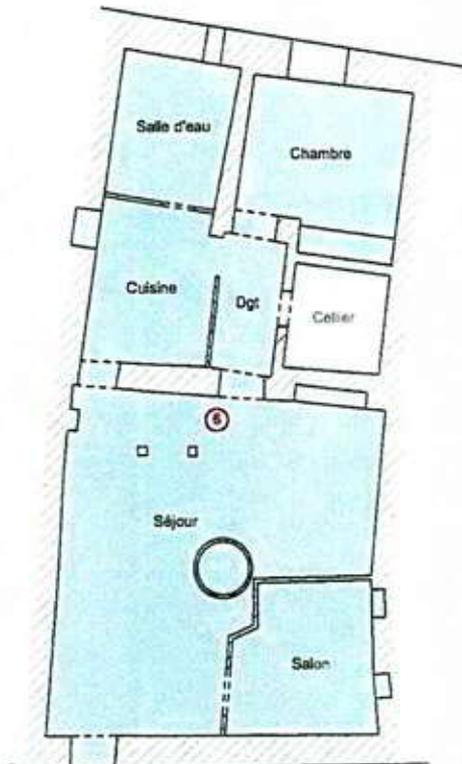
Parties privatives

⑥

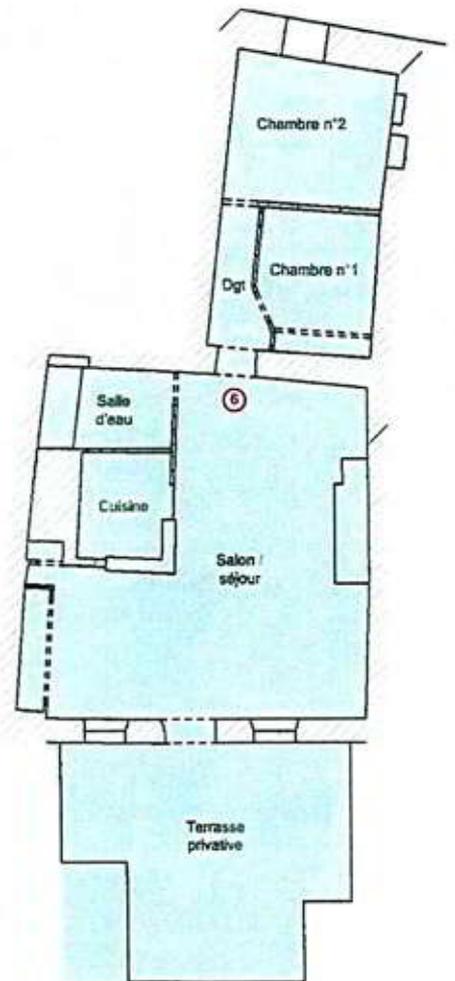
Numéro de lot



**Entre-sol**



**Rez-de-chaussée**



Echelle: 1/100

PLAN: O180095-MC  
DOSSIER n° O 18095  
Le 2 octobre 2018  
Modifié



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLES VALONNISES ASSOCIÉES

S.A.R.L. de Géomètres Experts WILLEMS - LAVORINI  
Christine WILLEMS, géomètre-expert, expert près le  
Cour d'Appel de Nîmes  
Danièle LAVORINI, géomètre-expert  
Successors de J.L. BAYLE et R.SABOUL

18 rue St Clément - 84100 ORANGE  
Tél : 04 90 51 62 20 - Fax : 04 90 51 77 57

28 av. G. de Gaulle - 84110 VAZONHES-LA-ROMANNE  
Tél : 04 90 38 05 38 - Fax : 04 90 28 86 10

E-mail : [sabo@orange.fr](mailto:sabo@orange.fr)  
Site : [4874760550012-n.fr](http://4874760550012-n.fr) - [www.gem-expert.fr](http://www.gem-expert.fr) FR 374 874 760 85

320



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.A.R.L. de Géomètres Experts WILLEMS - LAVORINI

Christian WILLEMS, géomètre-expert, expert près la Cour d'Appel de Nîmes

Damien LAVORINI, géomètre-expert

Successeurs de J.L. BAYLE et R.SABOUL

Bornage - Partage - Expertise - Copropriété - Topographie - Implantation - VRD - Urbanisme - Aménagement - Lotissement - Entremise immobilière

**PROCES VERBAL DE MESURAGE DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE**

**D'UN LOT EN COPROPRIETE**

Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite Loi CARREZ

Décret n°97-532 du 23 mai 1997

Dossier : n° O18095

Adresse : 2619, Rue Emile Lachaux à BOLLENE (84)

Cadastre : section BL n°92

**Désignation du lot de copropriété :**

Suivant le modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété dressés par nos soins le 14 octobre 2022

Lot Numéro QUARANTE-QUATRE (44)

Dans le bâtiment C au sud, un appartement au sous-sol : séjour, salon, cuisine, salle d'eau, chambre et dégagement

Et les SEPT-CENT-SIX centièmes

des parties communes générales .....706/10000

Et les CENT-QUARANTE-SEPT millièmes

des parties communes particulières au bâtiment C .....147/1000

Je soussigné Damien LAVORINI, géomètre-expert à Orange, inscrit à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le numéro 05932, certifie que la superficie privative<sup>1</sup> du lot de copropriété ci-dessus désigné est de 101.5 mètres carrés:

Fait à Orange, le 14 octobre 2022,  
pour servir et valoir ce que de droit.  
Le Géomètre-Expert



<sup>1</sup> Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété

Art. 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers de parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

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

321



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.A.R.L. de Géomètres Experts WILLEMS - LAVORINI

Christian WILLEMS, géomètre-expert, expert près la Cour d'Appel de Nîmes

Damien LAVORINI, géomètre-expert

Successeurs de J.L. BAYLE et R.SABOUL

Bornage - Partage - Expertise - Copropriété - Topographie - Implantation - VRD - Urbanisme - Aménagement - Lotissement - Entrée immobilière

**PROCES VERBAL DE MESURAGE DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE**

**D'UN LOT EN COPROPRIEETE**

Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite Loi CARREZ  
Décret n°97-532 du 23 mai 1997

Dossier : n° O18095

Adresse : 2619, Rue Emile Lachaux à BOLLENE (84)

Cadastre : section BL n°92

**Désignation du lot de copropriété :**

Suivant le modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété dressés par nos soins le 14 octobre 2022

Lot Numéro QUARANTE-CINQ (45)

Dans le bâtiment C au sud, un appartement au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, salle d'eau, 2 chambres, dégagement, avec terrasse privative au sud et jardin privatif au Nord

Et les SEPT-CENT-SEIZE tantièmes

des parties communes générales .....716/10000

Et les CENT-QUARANTE-NEUF millièmes

des parties communes particulières au bâtiment C .....149/1000

Je soussigné Damien LAVORINI, géomètre-expert à Orange, inscrit à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le numéro 05932, certifie que la superficie privative<sup>1</sup> du lot de copropriété ci-dessus désigné est de 90.8 mètres carrés:

Fait à Orange, le 14 octobre 2022,  
pour servir et valoir ce que de droit.  
Le Géomètre-Expert

*Damien LAVORINI*



<sup>1</sup> Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété  
Art. 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers de parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.  
Art. 4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

322

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**LE MOULIN DE BAUZON**  
2619, Avenue Emile Lachaux  
84500 BOLLENE

Le **mercredi 23 mai 2018** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis BOLLENE (VAUCLUSE) SALLE N°1 CENTRE G. BRASSENS AVENUE JEAN MOULIN

Copropriétaires présents et représentés:

sont présents ou représentés : **9 / 16 copropriétaires, totalisant 6555 / 10842 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

sont absents ou non représentés : **7 / 16 copropriétaires, totalisant 4287 / 10842 tantièmes généraux.**  
L'assemblée passe à l'ordre du jour.

**Question n° 01**

**Election du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

f.

Vote(nt) **POUR** : **8 copropriétaire(s) totalisant 6316 / 6316 tantièmes.**

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1 copropriétaire(s) totalisant 239 / 6555 tantièmes.**  
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 02**

**Election de scrutateur**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

Vote(nt) **POUR** : **8 copropriétaire(s) totalisant 6316 / 6316 tantièmes.**

Vo

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

323

**Question n° 03**

**Désignation du secrétaire de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 6316 / 6316 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 04**

**Approbation des comptes - Etat des dépenses 2017**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Après consultation des pièces jointes:

projet de répartition individuelle des charges

état des dépenses de l'exercice écoulé

annexe 1 (état financier après répartition)

annexe 2 (charges et produits de l'exercice par nature)

annexe 3 (opérations courantes par clés de répartition)

L'assemblée générale, après examen du montant des charges réparties de l'exercice 2017 s'élevant à la somme de 9579,73 Euros approuve en leurs formes, teneurs, imputations et répartitions, les comptes de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2017, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaires, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation.

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, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

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, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 05**

**Qultus au syndic**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne qultus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2017.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 6555 / 6555 tantièmes.

324

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 06**

**Désignation du syndic**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale désigne, comme syndic SOTTET IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 01 année qui commencera le 01/07/2018 pour se terminer le 30/06/2018.

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

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

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 6555 / 10842 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les  
copropriétaires.

**Question n° 07**

**Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2018**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018, à la somme de 14.000 € TTC, avec ou sans modifications.

Le budget est détaillé postes par postes de dépenses est approuvé conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds du budget prévisionnel à proportion de 1/4 du budget voté, le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des propriétaires défallants, la faculté d'exiger par anticipation, les provisions non encore échues, relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 6555 / 6555 tantièmes.

325

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 08**

**Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2109**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019, à la somme de 14.000 € TTC, avec ou sans modifications.

Le budget est détaillé postes par postes de dépenses est approuvé conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds du budget prévisionnel à proportion de 1/4 du budget voté, le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des propriétaires défallants, la culture d'exiger par anticipation, les provisions non encore échues, relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 6555 / 6555 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 09**

**Provisionnement du fonds de prévoyance.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Monsieur le Président de séance rappelle les modalités de la loi Alur qui impose aux copropriétés d'approvisionner un fonds de prévoyance d'une somme annuelle représentant au moins 5% du budget annuel de la copropriété.

Le syndic précise que la somme de 700 Euros représente les 5% du budget de la copropriété.

Après discussions, l'assemblée décide d'approvisionner le fonds de prévoyance de la somme de 700 Euros qui seront appelés par moitié en juillet et octobre 2018.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 6555 / 6555 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

326

**Question n° 10**

**Désignation des membres du conseil syndical**

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans comme membre du conseil syndical <sup>LES</sup>  
PERSONNES DESIGNÉES CI-DESSUS -

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **6555 / 10842** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Question n° 11**

**Autorisation d'ester en justice dans l'affaire opposant le syndicat des copropriétaires à Mme**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : Madam aux motifs suivants : recouvrement des impayés des charges de copropriétés.
- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **6555 / 6555** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Question n° 12**

**Autorisation d'ester en justice dans l'affaire opposant le syndicat des copropriétaires à Mr**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : M aux motifs suivants : Recouvrement des impayés des charges de copropriété.
- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;

- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 6555 / 6555 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Question n° 13**

**Autorisation d'ester en justice dans l'affaire opposant le syndicat des copropriétaires à Mr**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : Monsieur |

aux motifs suivants : Recouvrement des impayés des charges de copropriété.

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 6555 / 6555 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Question n° 14**

**Autorisation d'ester en justice dans l'affaire opposant le syndicat des copropriétaires à Mr et Mme I**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : Monsieur et Madame
- aux motifs suivants : Recouvrement des impayés des charges de copropriété.

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6316 / 6316** tantièmes.

Vol

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 15**

**Demande de Monsieur [ ] de sortir son lot du syndicat des copropriétaires et création d'un syndicat secondaire.**

*Conditions de majorité de l'Article 26.*

Monsieur le président de séance informe l'assemblée de la demande de Monsieur [ ] adressée par courrier au syndic et informant l'assemblée de son désir de sortir son lot de la copropriété.

Monsieur [ ] est parfaitement informé que l'intégralité des frais liés à cette décision seront à sa charge (en ce compris les frais d'huissiers, de notaire, d'architecte, de syndic etc...).

Monsieur [ ] s'engage à n'utiliser que les équipements, matériels, réseaux, voiries, ou toutes autres parties communes de la copropriété indispensables au bon usage du bâtiment.

Monsieur le président de séance demande à l'assemblée de débattre sur la résolution et procède au vote.

Faute de représentativité suffisante pour débattre à la majorité de  
l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, la résolution est rejetée.

**Question n° 16**

**Demande de Monsieur [ ] pour la création d'un lot par la division du lot n° 6 en 2 lots résultant de la division du lot primitif**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide d'accorder à Monsieur [ ] la possibilité de division du lot n°6 en 2 lots distincts

Il est sous réserve que l'intégralité des frais liés à cette résolution seront pris en compte par Monsieur [ ]

329

Le syndic précise que: la division des lots relève de la liberté des copropriétaires intéressés, sauf en ce qui concerne la modification de la répartition des charges. Le syndicat ne peut s'opposer à cette division que si elle est contraire à la destination de l'immeuble.

La division des lots n'affecte pas la répartition des fractions de l'immeuble entre les parties privatives et les parties communes.

Le fractionnement d'un lot de copropriété entraîne la modification de ses éléments constitutifs et, par conséquent, sa disparition et son remplacement par les différents lots issus de la division du lot primitif.

Titre : Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèveront suivant le barème du taux horaire du mandat de syndic.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question n° 17

**Demande de pour la création d'une trappe de visite au sol dans le hall d'entrée du Bt C afin d'accéder au sous sol de l'immeuble.**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des travaux à réaliser;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide d'effectuer les travaux de percement de la dalle dans le hall d'entrée du bâtiment C afin de créer une trappe d'accès au local en sous sol du bâtiment.

Titre : Mandat au conseil syndical.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 700 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Titre : Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 200 € TTC.

Titre : Souscription d'une assurance dommage ouvrage.

L'assemblée générale retient la proposition d'assurance dommage ouvrage de la compagnie la mieux disante qui sera proposée aux membres du conseil syndical pour un montant maximal de 300 € T.T.C.

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit : en 1 appel en octobre 2018 ;
- autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant 706 / 1000 tantièmes.

330

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Question n° 18**

**Modification ou adaptation du règlements de copropriété et de l'état descriptif de division (délibération à prendre suivant acceptation des résolutions 16)**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale prend acte des dispositions de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 relative à l'adaptation des règlements de copropriété.

L'assemblée générale décide de confier les travaux d'adaptation qui comprennent :

- une étude du règlement actuel ;
- si des adaptations s'avèrent nécessaires au vu des modifications législatives intervenues depuis son établissement, la rédaction du projet du nouveau règlement de copropriété, qui sera soumis à une prochaine assemblée générale

Dans cette hypothèse, les honoraires du syndic seront calculés conformément aux dispositions du contrat.

L'assemblée générale autorise le syndic à nommer le notaire, le géomètre et au besoin l'architecte de son choix afin d'établir des actes et documents nécessaires à la modification ou l'adaptation du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

L'assemblée générale précise que l'intégralité des frais liés à cette résolution seront supportés par le demandeur soit par

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

\*\*\*\*\*

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

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

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

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est reçue en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le

331

projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h20.

#### DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Les scrutateurs

Le secrétaire

**SOTTET IMMOBILIER**

**Agent Immobilier - Administrateur de Biens -  
Syndic de copropriété**

**29, Boulevard Victor Hugo**

**84500 BOLLENE**

**Tél: 04.90.30.15.91**

**Fax : 04.32.80.21.12**

**Email : [sottetimmobilier@wanadoo.fr](mailto:sottetimmobilier@wanadoo.fr)**

**Carte Professionnelle Transaction, Gestion et**

**Syndic, n° 8401 2017 000 017 202**

**Délivrée par la CCI du Vaucluse**

**Caisse de garantie C.E.G.C**

**Siret 444 625 693 000 15**

BOLLENE, le 10 avril 2019

Objet : PV KS / CV 1016\_2

Recommandé avec Accusé de Réception

Chers (ères)-copropriétaires,

Nous vous prions de trouver ci-joint le Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la copropriété :

**LE MOULIN DE BAUZON  
2619 AVENUE EMILE LACHAUX  
84500 BOLLENE**

Qui s'est tenue le **vendredi 05 avril 2019.**

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments,

Nous vous prions de croire, Chers (ères) copropriétaires, en l'assurance de notre parfaite considération

**Le Service Syndic  
Votre Gestionnaire**

333

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**LE MOULIN DE BAUZON  
2619, Avenue Emile Lachaux  
84500 BOLLENE**

Le **vendredi 05 avril 2019** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis BOLLENE (VAUCLUSE) SALLE N°1 CENTRE G. BRASSENS AVENUE JEAN MOULIN

Copropriétaires présents et représentés:

sont présents ou représentés : **11 / 16 copropriétaires, totalisant  
7279 / 10842 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

sont absents ou non représentés : **5 / 16 copropriétaires, totalisant  
3563 / 10842 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

**Question n° 01**

**Election du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance M. ou Mm

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **7279 / 7279** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 02**

**Election de scrutateur**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur M. ou Mme

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **7279 / 7279** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 03**

**Election du secrétaire de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **7279 / 7279** tantièmes.

334

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 04**

**Approbation des comptes - Etat des dépenses de l'exercice 2018.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Après consultation des pièces jointes:

projet de répartition individuelle des charges

etat des dépenses de l'exercice écoulé

annexe 1 (état financier après répartition)

annexe 2 (charges et produits de l'exercice par nature)

annexe 3 (opérations courantes par clés de répartitions)

L'assemblée générale, après examen du montant des charges réparties de l'exercice 2018 s'élevant à la somme de 9 924,87 Euros approuve en leurs formes, teneurs, imputations et répartitions, les comptes de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2018, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation.

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, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

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, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **7279 / 7279** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 05**

**Quitus au syndic**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2018.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **7279 / 7279** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 06**

**Désignation du syndic**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale désigne, comme syndic SOTTET IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 1 année qui commencera le 01/07/2019 pour se terminer le 30/06/2020.

335

La mission, les honoraires (représentant la somme annuelle de 2 800 Euros) et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

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

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 7279 / 10842 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question n° 07

##### **Approbation du budget prévisionnel de l'exercice pour l'année 2019**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019, à la somme de 14 000 € TTC, avec ou sans modifications.

Le budget est détaillé postes par postes de dépenses et approuvé conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds du budget prévisionnel à proportion de 1/4 du budget voté, le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des propriétaires défallants, la faculté d'exiger par anticipation, les provisions non encore échues, relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 7279 / 7279 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Question n° 08

##### **Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice (année 2020)**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020, à la somme de 14 000 € TTC, avec ou sans modifications.

Le budget est détaillé postes par postes de dépenses et approuvé conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds du budget prévisionnel à proportion de 1/4 du budget voté, le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des propriétaires défallants, la faculté d'exiger par anticipation, les provisions non encore échues, relatives à l'exécution dudit

budget et ce par voie de référé directement auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 7279 / 7279 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Question n° 09

##### **Approvisionnement du fonds de prévoyance.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Monsieur le Président de séance rappelle les modalités de la loi Alur qui impose aux copropriétés d'approvisionner un fonds de prévoyance d'une somme annuelle représentant au moins 5% du budget annuel de la copropriété.

Le syndic précise que la somme de 700 Euros représente les 5% du budget de la copropriété.

Après discussions, l'assemblée décide d'approvisionner le fonds de prévoyance de la somme de 700 Euros qui seront appelés par moitié en juillet et octobre 2019.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 7279 / 7279 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Question n° 10

##### **Compte rendu des procédures en recouvrement des charges de copropriété (sans vote)**

Résolution non soumise à un vote.

Monsieur le président de séance expose le compte rendu sur l'avancement des procédures en recouvrement des charges de copropriété, qui s'établit comme suit:

- la procédure engagée à l'encontre des époux DAHA fait apparaître un impayé de charges de copropriété arrêté au 31/03/2019 à la somme de 4 288,13 Euros.

Le syndic précise que la procédure en recouvrement est ouverte avec le concours de maître LABEY huissier de justice à Bollène.

- la procédure engagée à l'encontre de Madame fait apparaître un impayé de charges de copropriété arrêté le 31/03/2019 à la somme de 13 084,36 Euros. L'avocat contacté ce jour par le syndic a confirmé qu'une audience était prévue par devant le tribunal le 06/06/2019. Le syndic informera les membres du conseil syndical de la décision rendue.

- la procédure engagée à l'encontre de Mme fait apparaître au 31/03/2019, un impayé de charges de copropriété élevée à la somme de 1 739,31 Euros. L'avocat de la copropriété a informé le syndic qu'une décision rendue par devant le tribunal en date du 22/01/2029 a condamné Mme à régler les sommes due au syndicat des copropriétaires. A ce jour, l'avocate dans l'attente du règlement de ces honoraires demandera la signification de l'acte par l'intermédiaire d'un huissier afin d'engager la procédure de recouvrement.

- la procédure engagée à l'encontre de M. fait apparaître un impayé de charges de copropriété arrêté le 31/03/2019 à la somme de 6 006,17 Euros. L'avocat de la copropriété précise que cette procédure demandera des délais plus longs que les précédents car le débiteur est en situation de surendettement.

337

Le syndic précise que l'ensemble des Impayés de charges relatif à ces 4 procédures s'élève hors frais de justice à la somme de 25 117,97 Euros. Cette situation met la copropriété en grande difficulté financière et empêche tout investissement, réparation ou entretien normal de l'immeuble. Chaque copropriétaire doit être conscient qu'à moins d'un déroulement favorable des procédures en cours, la négligence des copropriétaires va entraîner la mise en liquidation, ou cessation de paiement de la copropriété avec nomination d'un syndic judiciaire. Le syndic alerte les copropriétaires sur les conséquences désastreuses que de telles conclusions pourraient avoir sur l'immeuble et de la valeur des logements.

#### **Question n° 11**

##### **Autorisation d'ester en justice dans l'affaire opposant le syndicat des copropriétaires à**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : Mm  
aux motifs suivants : Impayés de charges de copropriété

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **7279 / 7279** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

#### **Question n° 12**

##### **Autorisation d'ester en justice dans l'affaire opposant le syndicat des copropriétaires à M.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : M.  
aux motifs suivants : Impayés de charges de copropriété

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **7279 / 7279** tantièmes.

338

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 13**

**Autorisation d'ester en justice dans l'affaire opposant le syndicat des copropriétaires à M.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : M.  
aux motifs suivants : impayés de charges de copropriété

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 7279 / 7279 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 14**

**Autorisation d'ester en justice dans l'affaire opposant le syndicat des copropriétaires à M. et l**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : M. et Mme  
aux motifs suivants : impayés de charges de copropriété

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 7279 / 7279 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 15**

C

339

**Demande de Monsieur [ ] de sortir son bâtiment (Bt A) du syndicat des copropriétaires avec création d'un syndicat secondaire.**

*Conditions de majorité de l'Article 26.*

Monsieur le président de séance informe l'assemblée de la demande de Monsieur [ ] adressée par courrier au syndic et informant l'assemblée de son désir de sortir son lot de la copropriété afin de ne plus avoir d'intérêts avec celle-ci.

Monsieur [ ] est parfaitement informé que l'intégralité des frais liés à cette décision seront à sa charge (en ce compris les frais d'huissiers, de notaire, d'architecte, de syndic etc...).

Monsieur [ ] s'engage à ne plus utiliser les équipements, matériels, réseaux, voiries, ou toutes autres parties communes de la copropriété.

Compte tenu de la configuration de la copropriété, il est bien entendu et convenu par l'ensemble des copropriétaires que le bâtiment A propriété de Monsieur [ ] restera solidaire et indivisible de l'entretien des voies dont il ne peut se désengager pour accéder à son immeuble, ni du système d'alimentation en eau ou encore du réseau d'évacuation des eaux et de la pompe de relevage dont il dépend. Il devra s'acquitter de l'entretien, la réfection ou la maintenance de ces installations et équipements qui lui sera réclamé par le syndicat des copropriétaires à travers son syndic, suivant le mode de calcul actuel pour des millièmes identiques à ceux actuellement utilisés.

Monsieur le président de séance demande à l'assemblée de débattre sur la résolution et procède au vote.

Résolution refusée à la majorité des voix des membres composant le syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des tantièmes.

**Question n° 16**

**Confirmation de la modification ou adaptation des règlements de copropriété suite à la division du lot de n° [ ] conformément à l'assemblée générale cloturant l'exercice 2017 en date du 23/05/2018.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale prend acte des dispositions de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 relative à l'adaptation des règlements de copropriété.

L'assemblée générale décide de confier les travaux d'adaptation qui comprennent :

- une étude du règlement actuel ;
- si des adaptations s'avèrent nécessaires au vu des modifications législatives intervenues depuis son établissement, la rédaction du projet du nouveau règlement de copropriété, qui sera soumis à l'assemblée générale

Dans cette hypothèse, les honoraires du syndic seront calculés conformément aux dispositions du contrat.

L'assemblée précise que l'intégralité des frais liés à cette résolution seront supportés par le demandeur pris en la personne de M. [ ]

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges communes générales, suivant les modalités ainsi définies.

340

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 17**

**Information et confirmation de l'affectation de l'ensemble des fonds de réserves, prévoyances et fonds de travaux en paiement des factures ne pouvant être honorées à cause de l'absence de trésorerie provoquée par les impayés de charges (art 25).**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles de l'utilisation des fonds de travaux, de réserves et de prévoyance.

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical.

et après avoir délibéré sur la nécessité d'utiliser - en totalité - en partie - les fonds de travaux, de réserves et de prévoyance pour le paiement des factures d'entretien général de l'immeuble ainsi que des primes d'assurance.

- Pris connaissance que l'utilisation de la totalité des fonds de travaux, réserves et de prévoyance ne paieront pas l'intégralité du montant de la facture des travaux, que le solde sera demandé aux copropriétaires suivant la répartition au millièmes;

Décide conformément aux articles 14-2, 18 et 19-2 de demander au syndic d'affecter - la totalité - une partie - des fonds de travaux, de réserves et de prévoyance pour le paiement des factures d'entretien de l'immeuble et primes d'assurances de l'immeuble.

- autorise le syndic à procéder comme précisé ci dessus.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 7279 / 10842 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les  
copropriétaires.

**Question n° 18**

**Information sur l'état général de la copropriété.**

Résolution non soumise à un vote.

Monsieur le président de séance ainsi que Monsieur le président du conseil syndical et le syndic présente à l'assemblée le compte rendu de l'état général de la copropriété que fait ressortir les points suivants, savoir:

- Batiment D : mauvais état de la toiture et de la charpente. Des devis ont été établis mais les propriétaires ne paient pas leurs charges. Les procédures en recouvrement sont engagées depuis plusieurs années. La copropriété ne peut faire face aux travaux de réfection.

- Batiment A : une cloture de grillage sur potelet au nord du bâtiment A est à faire afin de délimiter et sécuriser l'espace entre la copropriété et l'espace dédié à la station de relevage. Des devis ont été établis mais compte tenu des impayés de charges, la copropriété ne peut faire face aux travaux.

- Batiment C : de nouveaux problèmes d'infiltration d'eau par la toiture ont été signalés. Les constat amiables dégâts des eaux ont été établis et une partie des fuites réparées. Toutefois la toiture nécessiterait une révision plus approfondie avec pose de gouttières. Ces travaux seront pris en charge par les copropriétaires du bâtiment C uniquement.

Le syndic fera établir des devis afin de les soumettre à la prochaine réunion du conseil syndical qui décidera de la suite à y apporter.

341

Les problèmes de remontées d'eau par le sous sol de l'immeuble sont toujours d'actualité. De nombreuses entrevues entre le syndic et M. Cottin ont permis d'identifier une des possible cause qui pourra être réglée de la manière suivante :

**Question n° 19**

Demande de M. .... pour l'ouverture d'une fenetre en face nord du batiment C.

**Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

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 le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance Dommages ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Le copropriétaire restera seul responsable 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.

Titre : Mandat au conseil syndical de contrôler la conformité des travaux

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour contrôler la conformité des travaux exécutés à la présente autorisation.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6030 / 10842** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **1249 / 10842** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Question n° 20**

**Rapport annuel du conseil syndical**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le président de séance donne la parole au représentant du conseil syndical qui donne lecture du compte rendu annuel des activités et actions entreprises par le conseil.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

**Question n° 21**

342

### Questions diverses (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

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

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

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

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h05.**

### DISPOSITIONS LEGALES :

*Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.*

*Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".*

*Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

343

344

Département :  
VAUCLUSE

Commune :  
BOLLENE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
AVIGNON  
Cité Administrative CS 10044 84098  
84098 AVIGNON CEDEX 9  
tél. 04 90 27 72 66 -fax  
sdif.avignon@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BL  
Feuille : 000 BL 01

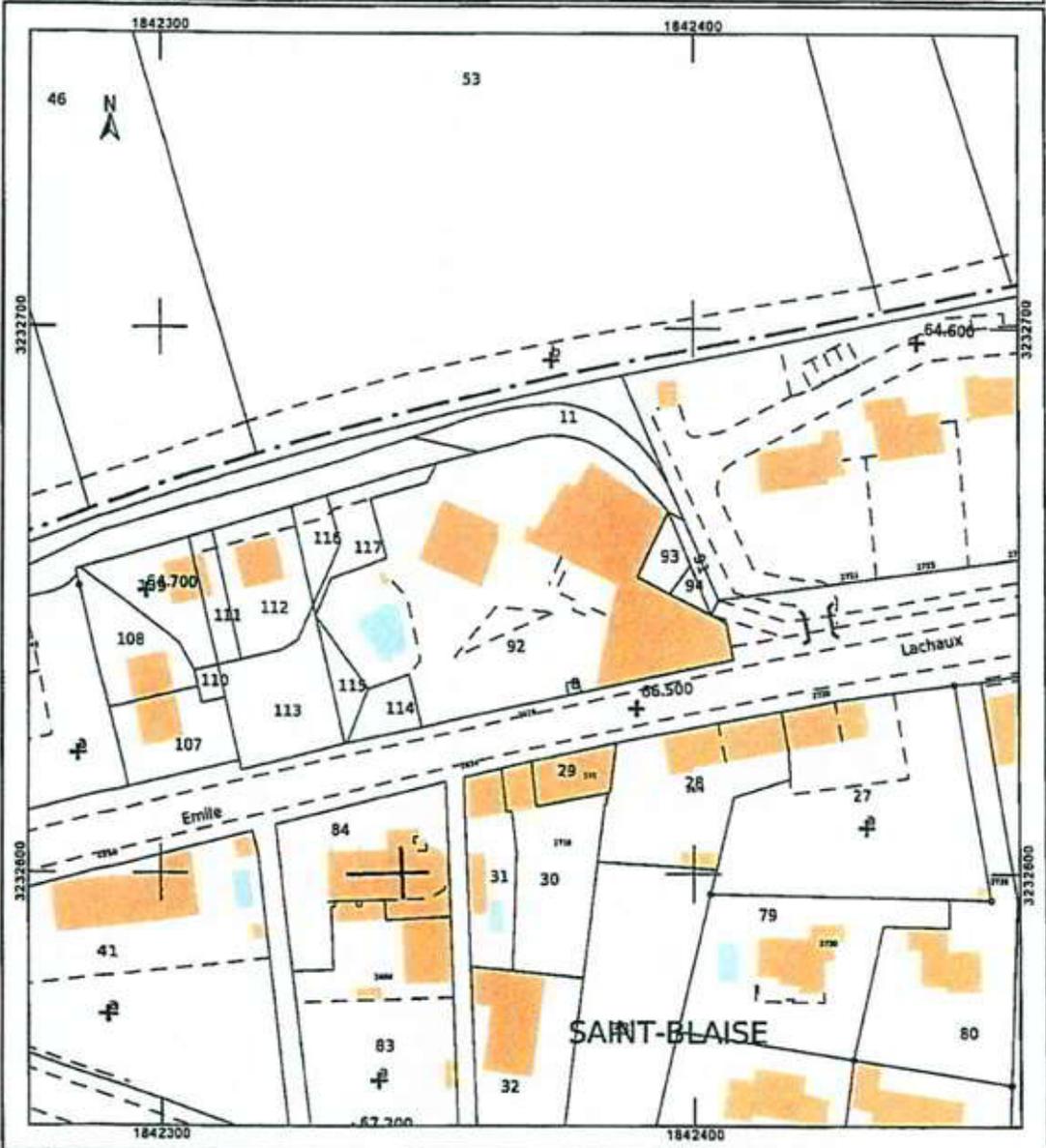
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 01/08/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



345

n°129

10701102  
DP/NA

Orange le 31/04/13  
notaire 813 P  
N°1466  
140-C

**MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION SUITE A  
L'EXTENSION DU BATIMENT DU LOT N°14**

**L'AN DEUX MILLE TREIZE,  
LE QUATORZE FÉVRIER**

**A BOLLENE (Vaucluse), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître DAYRE Pascal, Notaire au sein de la Société « Pascal DAYRE,  
Fabien DURET, Notaires Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire  
d'un Office Notarial » dont le siège social est à BOLLENE (Vaucluse), 468,  
Avenue Marius Coulon, soussigné,**

**A REÇU le présent acte à la requête de :**

La Société dénommée **SARL SOTTET IMMOBILIER**, SARL unipersonnelle  
au capital de 7.500 EUR, dont le siège est à **BOLLENE (84500)**, 29 boulevard Victor  
Hugo, identifiée au SIREN sous le numéro 444625693 et immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés de **AVIGNON**.

Agissant en sa qualité de **gérant de la société** du bien désigné ci-après.  
Représentée par **gérant de ladite société,**  
ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou  
ensemble immobilier situé à **BOLLENE (VAUCLUSE)**,

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes  
d'une assemblée générale des copropriétaires dont une copie délivrée par le syndic  
est demeurée jointe et annexée après mention, ainsi que le certificat de non-recours.

**EXPOSE**

Les présentes s'appliquent à une construction édifée sur un terrain situé à  
**BOLLENE (VAUCLUSE)**, Quartier des Ramières Rue Emile Lachaux comprenant  
quatre bâtiments dits bâtiment A, bâtiment B, bâtiment C, bâtiment D, et parkings.  
Et cadastré :

BL	92	2619 RUE EMILE LACHAUX	00 ha 26 a 14 ca
----	----	------------------------	------------------

Précisions étant ici faites :

- que ledit ensemble immobilier était précédemment cadastré section BL numéros 87, 70 et 71;
  - qu'aux termes d'un procès-verbal de cadastre numéro 5388R, publié le 7 juin 2007, volume 2007P numéro 2227 suivi d'un dépôt en date du 29 juin 2007 volume 2007D numéro 4230.
- Lesdits immeubles cadastrés section BL numéros 87, 70 et 71 ont été réunis en une parcelle unique cadastrée section BL numéro 92 sus-désignée.

**1- Etat descriptif de division et règlement de copropriété original**

Cet ensemble immobilier, composé à l'origine de 37 lots numérotés de 1 à 37 a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SOHIER, notaire à MONTEILIMAR le 22 novembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ORANGE le 12 janvier 2006 volume 2006P n°178.

*(Handwritten signatures)*

346

### 2- Premier modificatif de l'état descriptif de division

En 2007, le lot numéro 10 a été subdivisé en quatre nouveaux lots numérotés de 38 à 41.

Un modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Lionel PERRIN, notaire à BOLLENE le 30 novembre 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ORANGE le 29 janvier 2008 volume 2008P n°311.

Et une attestation rectificative en date du 27 février 2008 établi par ledit notaire a été publiée au bureau des hypothèques d'ORANGE le 29 février 2008 volume 2008P n°748.

### **Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division suite au modificatif du 30 novembre 2007.**

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé aujourd'hui en QUARANTE (40) lots numérotés de 1 à 9 et de 11 à 48.

#### **Identification des lots**

##### Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment C à l'est, au rez-de-chaussée, terrasse, pièce 1, pièce 2, débarras, toilettes, d'une superficie loi carrez de 83,96m<sup>2</sup> et terrasse privative de 26,56m<sup>2</sup> et jardin privatif de 3,37 m<sup>2</sup>.

Avec les six cent soixante-douze /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (672 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent vingt-huit millièmes (128 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

##### Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment C à l'ouest, au premier étage, auquel on accède par un escalier commun, entrée, chambre, salle d'eau, d'une superficie loi carrez de 32,21m<sup>2</sup>

Avec les deux cent trente-cinq /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (235 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante-cinq millièmes (45 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

##### Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment C à l'ouest, un appartement en duplex auquel on accède par un couloir commun comprenant: entrée, 3 pièces, salle d'eau, d'une superficie loi carrez de 75,16m<sup>2</sup>.

Avec les deux cent treize /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (213 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante et un millièmes (41 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

##### Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment C à l'ouest, au rez-de-chaussée: terrasse, studio avec douche, d'une superficie loi carrez de 19,34m<sup>2</sup> et terrasse privative de 11,46m<sup>2</sup>.

Avec les cent soixante-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (166 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente-deux millièmes (32 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

*JP*

*B*

347

**Lot numéro cinq (5) :**

Dans le bâtiment C au sud, au premier étage auquel on accède par un escalier commun: pièce d'une superficie loi carrez de 59,85m<sup>2</sup>

Avec les quatre cent trente-sept /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (437 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-trois millièmes (83 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

**Lot numéro six (6) :**

Dans le bâtiment C au sud, un duplex avec en sous-sol: pièce 1, pièce 2, pièce 3, et en rez-de-chaussée: chambre, pièce 4, terrasse, d'une superficie loi carrez de 201,85 m<sup>2</sup>, avec terrasse privative de 32,76m<sup>2</sup> au sud et jardin privatif de 6,59m<sup>2</sup> au nord.

Avec les mille cinq cent soixante-quatre /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (1564 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt-seize millièmes (296 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

**Lot numéro sept (7) :**

Dans le bâtiment C, au premier étage auquel on accède par le lot 10 et par un escalier privatif: palier extérieur, local d'une superficie loi carrez de 118,36 m<sup>2</sup>.

Avec les huit cent soixante-quatorze /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (874 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-six millièmes (166 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

**Lot numéro huit (8) :**

Dans le bâtiment C au sud, au premier étage entrée avec escalier privatif pour accéder au deuxième étage: pièce d'une superficie loi carrez de 72,30 m<sup>2</sup>.

Avec les cinq cent vingt et un /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (521 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent millièmes (100 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

**Lot numéro neuf (9) :**

Dans le bâtiment C au premier étage: palier commun et escalier privatif pour accéder au deuxième étage: dégagement, chambre 1 et chambre 2 d'une superficie loi carrez de 54,54 m<sup>2</sup>.

Avec les trois cent quatre-vingt-dix-huit /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (398 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante-seize millièmes (76 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

**Lot numéro onze (11) :**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée pièce 1, couloir, box 1, box 2, box 3, box 4, pièce 2, pièce 3, d'une superficie loi carrez de 104,53 m<sup>2</sup>, jardin privatif et piscine.

Avec les mille quatre cent cinquante et un /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (1451 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent soixante-huit millièmes (668 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Handwritten signature or mark.

Handwritten mark or signature.

Handwritten number 328.

**Lot numéro douze (12) :**

Dans le bâtiment A, au premier étage auquel on accède par un escalier et un palier extérieur, pièce d'une superficie loi carrez de 97,72 m<sup>2</sup>.  
Avec les sept cent vingt-deux /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (722 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les trois cent trente-deux millièmes (332 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

**Lot numéro treize (13) :**

Dans le bâtiment C, au sud ouest au premier étage auquel on accède par un escalier commun studio d'une superficie loi carrez de 23,62 m<sup>2</sup>.  
Avec les cent soixante-douze /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (172 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les trente-trois millièmes (33 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

**Lot numéro quatorze (14) :**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée: pièce d'une superficie loi carrez de 20,02 m<sup>2</sup> et jardin privatif de 111,19 m<sup>2</sup>.  
Avec les trois cent quatre-vingt-dix /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (390 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

**Lot numéro quinze (15) :**

Un parking portant le numéro 1.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro seize (16) :**

Un parking portant le numéro 2.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-sept (17) :**

Un parking portant le numéro 3.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-huit (18) :**

Un parking portant le numéro 4.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-neuf (19) :**

Un parking portant le numéro 5.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Handwritten mark resembling a stylized '4' or 'H'.

Handwritten mark resembling a stylized 'B' or '18'.

Handwritten number '369' at the bottom right corner.

**Lot numéro vingt (20) :**

Un parking portant le numéro 6.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes)  
de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt et un (21) :**

Un parking portant le numéro 7.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes)  
de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-deux (22) :**

Un parking portant le numéro 8.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes)  
de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-trois (23) :**

Un parking portant le numéro 9.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes)  
de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-quatre (24) :**

Un parking portant le numéro 10.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes)  
de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-cinq (25) :**

Un parking portant le numéro 11.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes)  
de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-six (26) :**

Un parking portant le numéro 12.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes)  
de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-sept (27) :**

Un parking portant le numéro 13.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes)  
de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-huit (28) :**

Un parkin portant le numéro 14.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes)  
de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-neuf (29) :**

Un parking portant le numéro 15.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes)  
de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente (30) :**

Un parking portant le numéro 16.  
Avec les vingt-six /dix millièmes (26 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente et un (31) :**

Un parking portant le numéro 17  
Avec les vingt-six /dix millièmes (26 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-deux (32) :**

Un parking portant le numéro 18.  
Avec les vingt-six /dix millièmes (26 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-trois (33) :**

Un parking portant le numéro 19.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-quatre (34) :**

Un parking portant le numéro 20.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-cinq (35) :**

Un parking portant le numéro 21.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-six (36) :**

Un parking portant le numéro 22.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-sept (37) :**

Un parking portant le numéro 23.  
Avec les vingt-six /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (26 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-huit (38) :**

Un appartement sur deux niveaux situé au nord-ouest du bâtiment D composé de un hall d'entrée, un dégagement, une cuisine avec four à pain, une salle à manger, un salon, un WC une buanderie, une salle de bains, 3 chambres, 2 terrasses, d'une superficie loi carrez de 118,70 m<sup>2</sup>, plus 11,01 m<sup>2</sup> h<1.80 m et 22,56 m<sup>2</sup> de terrasses.  
L'accès au lot se fait par le hall d'entrée au nord.  
Avec les neuf cent soixante-quatre /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (964 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Handwritten marks: a large 'A' and a signature.

**Lot numéro trente-neuf (39) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de: un salon avec kitchenette, une buanderie, une salle de bains, 2 chambres, une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 72,32 m<sup>2</sup> plus 11,21 m<sup>2</sup> de terrasse.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Avec les cinq cent cinquante-deux /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (552 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante-dix-sept millièmes (377 /1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Lot numéro quarante (40) :**

Avec les cinq cent dix-neuf /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (519 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les trois cent cinquante-quatre millièmes (354 /1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Lot numéro quarante et un (41) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de: un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, un WC, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 51,80 m<sup>2</sup>, plus une terrasse de 7,26 m<sup>2</sup>.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Avec les trois cent quatre-vingt-quatorze /dix mille huit cent quarante-deuxièmes (394 /10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante-neuf millièmes (269 /1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Résumé de cet état descriptif de division**

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

**Tableau récapitulatif**

1	C	RDC	Un appartement	672 / 10842 Soit 620/10000	128 / 1000
2	C	1er étage	Un studio	235 / 10842 Soit 217/10000	45 / 1000
3	C	RDC et sous-sol	Un appartement	213 / 10842 Soit 196/10000	41 / 1000
4	C	RDC	Un studio	166 / 10842 Soit 153/10000	32 / 1000
5	C	1er étage	Un appartement	437 / 10842 Soit 403/10000	83 / 1000
6	C	Sous-sol et RDC	Un appartement	1564 / 10842 Soit 1443/10000	296 / 1000
7	C	1er	Un appartement	874 / 10842	166 / 1000

		étage		Soit 806/10000	
8	C	1er et 2ème étages	Un appartement	521 / 10842 Soit 481/10000	100 / 1000
9	C	1er et 2ème étages	Un appartement	398 / 10842 Soit 367/10000	76 / 1000
11	A	RDC	Un appartement	1451 / 10842 Soit 1338/10000	668 / 1000
12	A	1er étage	Un appartement	722 / 10842 Soit 666/10000	332 / 1000
13	C	1er étage	Un studio	172 / 10842 Soit 159/10000	33 / 1000
14	B	RDC	Un studio	390 / 10842 Soit 360/10000	1000 / 1000
15			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
16			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
17			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
18			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
19			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
20			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
21			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
22			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
23			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
24			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
25			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
26			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
27			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
28			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
29			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
30			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
31			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
32			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
33			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
34			Un parking	26 / 10842	

353

				Soit 24/10000	
35			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
36			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
37			Un parking	26 / 10842 Soit 24/10000	
38	D	RDC et 1er étage	Un appartement	964 / 10842 Soit 889/10000	
39	D	RDC et 1er étage	Un appartement	552 / 10842 Soit 509/10000	377 / 1000
40	D	RDC et 1er étage	Un appartement	519 / 10842 Soit 479/10000	354 / 1000
41	D	RDC et 1er étage	Un appartement	394 / 10842 Soit 363/10000	269 / 1000

4

13

**CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.**

**MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Le propriétaire entendant modifier le lot numéro 14 afin de le subdiviser en deux lots portant respectivement les numéros 14 et 42, une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 15 novembre 2012, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, a autorisé cette modification.

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

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Lionel PERRIN, notaire à BOLLENE le 30 novembre 2007:

I- A l'annulation de l'ancienne version du lot numéro 14 de l'ensemble immobilier sus-désigné

II- A son remplacement par les nouveaux lots respectivement numéro 14 dans sa nouvelle rédaction et numéro 42 désignés de la manière suivante :

**Lot numéro quatorze (14):**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une grande pièce à usage de séjour avec cuisine ouverte pour une superficie loi carrez de 20,02m<sup>2</sup> et jardin privatif de 111,19m<sup>2</sup>, le tout et représentant les 355 dix mille millièmes (355/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

Et les 600 millièmes (600/1 000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

**Lot numéro quarante-deux (42):**

Au premier étage du bâtiment B une partie du studio en duplex composé d'une chambre avec salle d'eau et placard, le tout pour une superficie de 21 m<sup>2</sup>, représentant les 140 dix mille millièmes (140/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

Et les 400 millièmes (400/1.000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le lot n°14 objet des présentes appartient à la société dénommée SARRAIN pour l'avoir acquis de:

La société ALPHA PROMOTIONS, société à responsabilité limitée au capital de 7.600 EUROS, dont le siège est à MONTE LIMAR (26200), 13 rue quatre alliances, identifiée au SIREN sous le numéro 450 342 217 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VALENCE.

Suivant acte reçu par Maître SOHIER notaire à MONTE LIMAR le 2 décembre 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé complant et quittancé audit acte

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de ORANGE le 12 janvier 2006, volume 2006P, numéro 188.

**NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

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

*(Handwritten signatures)*

1	C	RDC	Un appartement	672/10996 Soit 611/10000	128 / 1000
2	C	1er étage	Un studio	235/10996 Soit 214/10000	45 / 1000
3	C	RDC et sous-sol	Un appartement	213/10996 Soit 194/10000	41 / 1000
4	C	RDC	Un studio	166/10996 Soit 151/10000	32 / 1000
5	C	1er étage	Un appartement	437/10996 Soit 397/10000	83 / 1000
6	C	Sous-sol et RDC	Un appartement	1564/10996 Soit 1422/10000	296 / 1000
7	C	1er étage	Un appartement	874/10996 Soit 795/10000	166 / 1000
8	C	1er et 2ème étages	Un appartement	521/10996 Soit 474/10000	100 / 1000
9	C	1er et 2ème étages	Un appartement	398/10996 Soit 362/10000	76 / 1000
11	A	RDC	Un appartement	1451/10996 Soit 1320/10000	668 / 1000
12	A	1er étage	Un appartement	722/10996 Soit 657/10000	332 / 1000
13	C	1er étage	Un studio	172/10996 Soit 156/10000	33 / 1000
14	B	RDC	Un studio	390/10996 Soit 355/10000	800/1000
15			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
16			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
17			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
18			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
19			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
20			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
21			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
22			Un parking	26/10996	

23			Un parking	Soit 24/10000 26/10996 Soit 24/10000	
24			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
25			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
26			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
27			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
28			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
29			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
30			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
31			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
32			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
33			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
34			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
35			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
36			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
37			Un parking	26/10996 Soit 24/10000	
38	D	RDC et 1er étage	Un appartement	964/10996 Soit 877/10000	
39	D	RDC et 1er étage	Un appartement	552/10996 Soit 502/10000	377 / 1000
40	D	RDC et 1er étage	Un appartement	519/10996 Soit 472/10000	354 / 1000
41	D	RDC et 1er étage	Un appartement	394/10996 Soit 358/10000	269 / 1000
42	B	1er étage	Un studio duplex 21m <sup>2</sup>	154/10996 Soit 140/10000	400/1000

**DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

**PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS**

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de ORANGE conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, pouvoir est donné à tout clerc habilité et assermenté de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes

JA

JB

, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### SIGNIFICATION

Le présent acte sera signifié au syndic

#### FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

#### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Pascal DAYRE et Fabien DURET, Notaires Associés à BOLLENE (Vaucluse), 468, Avenue Marius Coulon  
Téléphone : 04.90.30.42.44 Télécopie : 04.90.30.54.95  
Courriel : dayre.pascal@notaires.fr - f.duret@notaires.fr.

#### DONT ACTE sur treize pages

##### Comprenant

- renvoi approuvé : //
- blanc barré : //
- ligne entière rayée : //
- nombre rayé : //
- mot rayé : //

##### Paraphes



Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

10701102  
DP/NA

**ACTE DE MODIFICATIF EDD**  
**EN DATE DU 14 FÉVRIER 2013**

**RENOVI**

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître DAYRE Pascal à BOLLENE (Vaucluse), 468, Avenue Marius Coulon CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

**A REÇU le présent acte à la requête de :**

La Société dénommée **SARRAIN**, société civile immobilière au capital de 1600 EUR, dont le siège est à PEGOMAS (06580), 392 Chemin du Plan Sarrain, identifiée au SIREN sous le numéro 480077262 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRASSE.

Représentée à l'acte par \_\_\_\_\_, cleric de notaire, domiciliée professionnellement à BOLLENE, 468 Avenue Marius Coulon, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par \_\_\_\_\_ co-gérants et seuls et uniques associés de ladite société, aux termes d'une procuration sous seing privé dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à BOLLENE (VAUCLUSE).

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires dont une copie délivrée par le syndic est demeurée jointe et annexée après mention, ainsi que le certificat de non-recours

FAIT A BOLLENE (Vaucluse),  
LE 15.04.2013.



359

COPIE CONFORME

PS/SC/

101819 02

L'AN DEUX MILLE CINQ,  
Le VINGT DEUX NOVEMBRE  
A MONTELIMAR (Drôme), 3 rue du Général Chareton, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,  
Maître Philippe SOHIER, Notaire Associé de la Société « Gérard  
FLANDIN et Philippe SOHIER, Notaires associés d'une Société Civile  
Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » dont le siège est à MONTELIMAR,  
3 rue du Général Chareton,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée ALPHA PROMOTIONS, Société à responsabilité  
limitée au capital de 7.600 EUROS, dont le siège est à MONTELIMAR (26200), 13,  
rue quatre alliances, identifiée au SIREN sous le numéro 450 342 217 et immatriculée  
au Registre du Commerce et des Sociétés de VALENCE.

Représentée par Monsieur \_\_\_\_\_ agissant en sa  
qualité de gérant de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu  
de l'article 17 des statuts.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET  
REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à  
BOLLENE (Vaucluse), Quartier des Ramières Rue Emile Lachaux.

#### PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux  
dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des  
immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

2°/ - De déterminer les éléments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER qui seront  
affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui  
seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties  
communes).

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer  
les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

360

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, savoir :

. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1<sup>er</sup> Septembre 1948 ;

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

. la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par Monsieur Jean-Gabriel JOUANIQUE, Géomètre-Expert à MONTELMAR (26200) 7, rue Charles de Montluisant, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention ;

. toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

- que **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par le cabinet d'expertises Isabelle et Frédéric BARD le 18 octobre 2005 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

## P L A N

### PREMIERE PARTIE

#### DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

**CHAPITRE I** : DESIGNATION GENERALE

**CHAPITRE II** : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

**CHAPITRE III** : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

### DEUXIEME PARTIE

#### DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

**CHAPITRE IV** : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

**CHAPITRE V : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**  
**CHAPITRE VI : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION**  
**DE LOTS - HYPOTHEQUES**

**TROISIEME PARTIE** ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE  
**CHAPITRE VII : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**  
**CHAPITRE VIII : SYNDIC**  
**CHAPITRE IX CONSEIL SYNDICAL**

**QUATRIEME PARTIE** AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS -  
ASSURANCES - LITIGES  
**CHAPITRE X: AMELIORATIONS-ADDITIONS-**  
**SURELEVATIONS**  
**CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES**  
**CHAPITRE XII : INEXECUTION DU REGLEMENT -**  
**LITIGES**

**CINQUIEME PARTIE** DOMICILE - FORMALITES

**PREMIERE PARTIE**

**DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

**CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE**

**SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**  
**ET DE CHACUN DES BATIMENTS LE COMPOSANT**

**DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à UN ENSEMBLE IMMOBILIER sur un terrain  
situé à BOLLENE (Vaucluse), Quartier des Ramières Rue Emile Lachaux.

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BL	87	RUE EMILE LACHAUX	00ha 23a 31ca
BL	70	LES RAMIERES	00ha 00a 33ca
BL	71	RUE EMILE LACHAUX	00ha 02a 50ca

Total surface : 00ha 26a 14ca

**DOCUMENT D'ARPENTAGE**

La parcelle BL 87 provient de la division d'une parcelle de plus grande  
contenance cadastrée section BL numéro 9 même lieudit de 27a 83ca dont le surplus  
cadastré section BL numéro 88 même lieudit de 1a 84ca et section BL numéro 89  
même lieudit de 2a 68ca reste la propriété de la SARL ALPHA PROMOTIONS.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur  
JOUANIQUE, géomètre expert à MONTELIMAR (26200) le 4 novembre 2005, sous le  
numéro 5261 V.

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1,  
délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au bureau des hypothèques  
compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

Une copie de ce document visée par les parties est demeurée ci-jointe et  
annexée après mention.

362

### CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Les servitudes de passage ci-après créées, s'appliqueront dès que le fonds dominant et le fonds servant appartiendront à des propriétaires différents.

#### 1/ Servitude de passage pour accéder au lot numéro 7

**Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la société ALPHA PROMOTIONS, sus nommée.

Désignation cadastrale : lot 7 de l'assiette de la copropriété BL 87, BL 70, et BL 71.

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte.

**Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la société ALPHA PROMOTIONS, sus nommée.

Désignation cadastrale : lot 10 de l'assiette de la copropriété BL 87, BL 70, et BL 71.

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera uniquement à pieds afin que le propriétaire du lot 7 puisse accéder à sa cage d'escalier et effectuer tout déménagement ou travaux sur son lot.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais de manière que l'accès se fasse normalement.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Avec ces droits son consentis tout ce que l'article 696 du code civil consent.

#### 2/ Servitude de passage de canalisation d'eaux usées et d'utilisation de la station de relevage

**Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la société ALPHA PROMOTIONS, sus nommée.

Désignation cadastrale : BL 87, 70 et 71

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

**Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la société ALPHA PROMOTIONS, sus nommée.

Désignation cadastrale : BL 88, 89, et 7

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations d'évacuation des eaux usées, sur la parcelle cadastrée section BL numéro 88, 89 et 7

Précision étant ici faite, qu'en ce qui concerne les eaux usées, une station de relevage est installée en limite Nord Est du fonds servant.

Cette station de relevage sera utilisée dans un premier temps par la seule copropriété objet des présentes.

La copropriété qui sera édifiée sur les parcelles BL 6, 7, 88 et 89 par la SARL ALPHA PROMOTIONS ou toutes autres sociétés se substituant utilisera également, la station de relevage.

A ce titre, les frais d'entretien de cette pompe sera dans un premier temps, en totalité à la charge de la présente copropriété, et lorsque la copropriété voisine sera édifiée, l'entretien sera partagé par moitié entre les deux copropriétés, lesquelles répartiront lesdits frais entre les copropriétaires au prorata de leur tantième.

L'accès à la pompe de relevage pour la copropriété objet des présentes, se fera par un portillon, lequel sera installé au nord est de la copropriété en limite de la parcelle BL 87 et 89

A ce titre il est prévu un droit de passage sur les parcelles BL 88, 89, et 7 pour l'entretien de ladite station. Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré.

Il ne pourra être, ni obstrué, ni fermé, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Avec ces droits son consentis tout ce que l'article 696 du code civil consent.

La présente copropriété devra prendre un contrat d'entretien lors de la première assemblée générale de la copropriété qui devra être convoquée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2006 (ou au plus tard dans les 3 mois de la vente du dernier lot).

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

### 3/ Servitude de passage de canalisations

#### Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la société ALPHA PROMOTIONS, sus nommée.

Désignation cadastrale : BL 87, 70 et 71

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

#### Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la société ALPHA PROMOTIONS, sus nommée.

Désignation cadastrale : BL 87, 70 et 71 lots 10, 11, 14, 3, 6, 1 et 4 (seulement sur les jardins privés)

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage de canalisations en eaux potable, électricité, gaz, eaux usées, France télécom, et de mise en place de regards et de toutes infrastructures nécessaires au bon fonctionnement des réseaux.

L'emprise de ce passage n'est pas matérialisé, le propriétaire du fonds servant s'engageant à les placer de la manière la plus avantageuse en fonction des contraintes techniques.

L'entretien se fera par l'ensemble des copropriétaires au prorata de leur tantième.

Observation étant ici faite que ces canalisations sont des parties communes à la copropriété.

Le propriétaire du fonds dominant devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant les travaux d'installation.

Avec ces droits son consentis tout ce que l'article 696 du code civil consent.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

#### **4/ Servitude de passage de divers réseaux et canalisations**

##### **Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la SARL ALPHA PROMOTIONS

Commune : BOLLENE (84500)

Désignation cadastrale : BL 87, 70 et 71

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte.

##### **Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la SARL ALPHA PROMOTIONS

Commune : BOLLENE (84500)

Désignation cadastrale : BL 88, 89 et 7

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage de canalisations en eaux potable, électricité, gaz, France télécom, et de mise en place de regards et de toutes infrastructures nécessaires au bon fonctionnement des réseaux.

L'emprise de ce passage s'exercera en bordure Est du fonds servant pour aller au sud, jusqu'à la voie publique.

L'entretien se fera par l'ensemble des copropriétaires au prorata de leur tantième.

Observation étant ici faite que ces canalisations sont des parties communes à la copropriété.

Le propriétaire du fonds dominant devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant les travaux d'installation.

Avec ces droits son consentis tout ce que l'article 696 du code civil consent.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

#### **5/ Servitude de passage de divers réseaux**

##### **Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la SARL ALPHA PROMOTIONS

Commune : BOLLENE (84500)

Désignation cadastrale : BL 88, 89, 6 et 7

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte.

**Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la SARL ALPHA  
PROMOTIONS

Commune : BOLLENE (84500)

Désignation cadastrale : BL 87, 70 et 71

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant s'oblige à constituer au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage de tous réseaux et de toutes infrastructures indispensables au bon fonctionnement des réseaux, si cela s'avérait nécessaire pour la réalisation du projet de copropriété sur le fonds dominant.

L'emprise de ce passage s'exercera sur l'ensemble des parties communes du fonds servant (façades, etc...), le propriétaire du fonds servant s'engageant à les placer de la manière la plus avantageuse en fonction des contraintes techniques.

L'entretien se fera par l'ensemble des copropriétaires du fonds dominant au prorata de leur tantième.

Le propriétaire du fonds dominant devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant les travaux d'installation.

Avec ces droits son consentis tout ce que l'article 696 du code civil consent.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

**6/ Servitude de passage****Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : La société ALPHA  
PROMOTIONS

Commune : BOLLENE (84500)

Désignation cadastrale : BL 87, 71 et 70

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

**Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : La société ALPHA  
PROMOTIONS

Commune : BOLLENE (84500)

Désignation cadastrale : BL 88

Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du présent acte

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur la partie sud Est du fonds servant.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

A ce titre, les frais d'entretien seront dans un premier temps, en totalité à la charge de la présente copropriété, et lorsque la copropriété voisine sera édifiée, l'entretien sera partagé par moitié entre les deux copropriétés, lesquelles répartiront lesdits frais entre les copropriétaires au prorata de leur tantième.

366

Le défaut ou le manque d'entretien les rendront responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules, les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Avec ces droits son consentis tout ce que l'article 696 du code civil consent.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

### PROPRIETAIRE

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

### DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier est composé de quatre (4) bâtiments A, B, C et D et d'un terrain.

### DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

#### 1/ Corps de bâtiment, dit bâtiment A

Un corps de bâtiment, dit bâtiment A comprenant un rez-de-chaussée et un étage.

Au rez-de-chaussée : pièce 1, couloir, box 1, box 2, box 3 box 4, pièce 2, pièce 3, jardin.

Au 1<sup>er</sup> étage : palier extérieur, pièce

#### 2/ Corps de bâtiment, dit bâtiment B

Un corps de bâtiment, dit bâtiment B, comprenant un rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée : pièce, jardin.

#### 3/ Corps de bâtiment, dit bâtiment C

Un corps de bâtiment, dit bâtiment C, comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, et deux étages.

Au sous-sol : un débarras, pièce 1, pièce 2, pièce 3.

Au rez-de-chaussée :terrasse, pièce 1, pièce 2, débarras, toilettes, entrée, pièce, salle d'eau, jardin, terrasse, studio, douche, chambre, pièce 4, terrasse, partie privative nord.

Au 1<sup>er</sup> étage : entrée, chambre, salle d'eau, pièce, palier extérieur, local, entrée, palier, studio.

Au 2<sup>ème</sup> étage : pièce, dégagement, chambre 1, chambre 2

#### 4/ Corps de bâtiment, dit bâtiment D

Un corps de bâtiment, dit bâtiment D, comprenant un rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée : garage, terrasse, local four, salle.

#### 5/ Parking

15 places de parking

## SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

### PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention les documents suivants :

- plan du document d'arpentage

367

- plan d'ensemble de la copropriété
- plans de chaque lot

### PRECISIONS DIVERSES

#### DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

##### - Urbanisme

Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

#### CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Chaque copropriétaire est autorisé à déposer tout permis de construire nécessaire au changement d'affectation des locaux en vue de les transformer à usage d'habitation, ou pour la réalisation d'ouvertures en façade.

2/ Les copropriétaires autorisent le propriétaire de la parcelle BL 7, 88 et 89 à réaliser toutes constructions à la distance qui lui conviendra par rapport à la limite séparative.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

##### - Assurance dommages-ouvrage

Le requérant déclare que L'IMMEUBLE n'est pas concerné, et ce dans sa totalité, par les dispositions sur l'assurance dommages-ouvrage, aucune construction ou rénovation concernant l'immeuble n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

##### - Carnet d'entretien

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

##### - Assainissement

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera raccordé à l'assainissement communal.

##### - Etat parasitaire

L'IMMEUBLE se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

En conséquence, une attestation sur l'état parasitaire des parties communes et des parties privatives a été délivrée par le cabinet ALIZE à CLEON D'ANDRAN en date du 19 octobre 2005 et est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Cette attestation ne révèle pas la présence de parasites du bois.

Etant observé que cette attestation a été établie depuis moins de trois mois.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

##### - Réglementation sur l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la Santé Publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Le requérant déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un état portant sur les parties **privatives et communes** établi par le cabinet ALIZE, à CLEON D'ANDRAN le 19 octobre 2005, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

**- Réglementation sur le saturnisme**

L'IMMEUBLE objet des présentes ayant été construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1948 et étant destiné, en tout ou partie, par le requérant à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article 123 de la loi numéro 98-657 du 29 Juillet 1998 et des décrets pris pour son application.

Un diagnostic technique effectué sur les parties **privatives et communes** par le cabinet ALIZE à CLEON D'ANDRAN le 19 octobre 2005 qui est demeuré ci-joint et annexé après mention révèle un risque d'accessibilité au plomb.

**- Piscine**

Il existe une piscine rattachée au bâtiment A.

Le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation Issu de la loi numéro 2003-9 du 4 Janvier 2003 aux termes desquelles :

*« Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1<sup>er</sup> Janvier 2004 doivent avoir équipé au 1<sup>er</sup> Janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*

*En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1<sup>er</sup> Mai 2004. »*

*Observation étant ici faite que ladite piscine n'est pas équipée d'un tel dispositif et que son installation sera à la charge de son 'acquéreur'.*

**- Diagnostic organisme spécialisé**

Le cabinet d'expertise Isabelle et Frédéric BARD dont le siège est à MOURS SAINT EUSEBE (26540) ZA Chemin des Méannes, a été mandatée à l'effet d'effectuer :

- le diagnostic technique des constructions ;
- le diagnostic sur la sécurité du site relativement au type d'exploitation pratiqué, à la sécurité du personnel et des riverains ;
- le diagnostic sur la prévention des risques sanitaires et environnementaux de l'entreprise tels que : pollution de l'air, de la terre, impact sur les riverains, pollution sonore, légionellose.

Le rapport de cet organisme a été établi le 18 octobre 2005 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

**SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES**

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Ledit bien appartient au requérant en suite de l'acquisition qu'il en a faite de, savoir :

369

Actuellement soumis au régime de la communauté universelle suivant contrat reçu par Me Patrick MARTINEL, notaire à AVIGNON, le 22 juin 2004 contenant changement de régime matrimonial régulièrement homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CARPENTRAS (Vaucluse) le 7 décembre 2004.

Suivant acte reçu par Me SOHIER, notaire soussigné, le 22 novembre 2005 dès avant les présentes, dont une copie est en cours de publication au bureau des hypothèques d'ORANGE.

#### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure demeure annexée aux présentes après mention.

#### SERVITUDES

Le requérant déclare qu'il n'existe pas de servitudes autres que celles créées au présent acte.

### CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en bâtiments, chaque bâtiment étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera divisé en QUATRE (4) bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.  
Les bâtiments forment un **OUVRAGE UNIQUE**.

#### DESIGNATION DES LOTS

Précision étant ici faite que tous les lots ci-après désignés sont à rénover (électricité, plomberie, maçonnerie, toiture, , chape, dalle, et cloisons intérieures, ainsi que la mise aux normes d'habitabilité) à la charge des futurs propriétaires.

##### Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment C à l'Est, au rez-de-chaussée, terrasse, pièce 1, pièce 2, débarras, toilettes, d'une superficie loi carrez de 83,96m<sup>2</sup> et terrasse privative de 26,56m<sup>2</sup> et jardin privatif de 3,37m<sup>2</sup>.

Avec les six cent soixante douze / dix millièmes (672/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent vingt huit/millièmes (128/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

##### Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment C à l'Ouest, au premier étage, auquel on accède par un escalier commun, entrée, chambre, salle d'eau, d'une superficie loi carrez de 32,21m<sup>2</sup>

Avec les deux cent trente cinq/dix millièmes (235/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante cinq/millièmes (45/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

##### Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment C, à l'Ouest, un appartement duplex auquel on accède par un couloir commun comprenant : entrée, 3 pièces, salle d'eau, d'une superficie loi carrez de 75,16m<sup>2</sup>.

370

Avec les deux cent treize / dix millièmes (213/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante et un/millièmes (41/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro quatre (4) :**

Dans le bâtiment C à l'ouest, au rez-de-chaussée : terrasse, studio avec douche d'une superficie loi carrez de 19,34m<sup>2</sup> et terrasse privative de 11,46m<sup>2</sup>.

Avec les cent soixante six / dix millièmes (166/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente deux/millièmes (32/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro cinq (5) :**

Dans le bâtiment C au sud, au premier étage auquel on accède par un escalier commun : pièce d'une superficie loi carrez de 59,85m<sup>2</sup>.

Avec les quatre cent trente sept/dix millièmes (437/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt trois/millièmes (83/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro six (6) :**

Dans le bâtiment C au sud, un duplex avec en sous sol : pièce 1, pièce 2, pièce 3, et en rez-de-chaussée : chambre, pièce 4, terrasse, d'une superficie loi carrez de 201,85m<sup>2</sup>, avec terrasse privative de 32,76m<sup>2</sup> au sud et jardin privatif de 6,59m<sup>2</sup> au nord.

Avec les mille cinq cent soixante quatre/dix millièmes (1564/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt seize/millièmes (296/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro sept (7) :**

Dans le bâtiment C, au premier étage auquel on accède par le lot 10 et par un escalier privatif : palier extérieur, local d'une superficie loi carrez de 118,36m<sup>2</sup>.

Avec les huit cent soixante quatorze/dix millièmes (874/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante six/millièmes (166/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro huit (8) :**

Dans le bâtiment C au sud, au premier étage entrée avec escalier privatif pour accéder au deuxième étage : pièce d'une superficie loi carrez de 72,30m<sup>2</sup>.

Avec les cinq cent vingt et un/dix millièmes (521/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent/millièmes (100/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro neuf (9) :**

Dans le bâtiment C, au premier étage : palier commun et escalier privatif pour accéder au 2<sup>ème</sup> étage : dégagement, chambre 1 et chambre 2 d'une superficie loi carrez de 54,54m<sup>2</sup>.

Avec les trois cent quatre-vingt dix huit/dix millièmes (398/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante seize/millièmes (76/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro dix (10) :**

Dans le bâtiment D, en rez-de-chaussée : garage, terrasse, local four, salle d'une superficie loi carrez de 174,48m<sup>2</sup>.

371

Avec les mille cinq cent quatre-vingt sept/dix millièmes (1587/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille/millièmes (1000/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment D.

**Lot numéro onze (11) :**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée : pièce 1, couloir, box 1, box 2, box 3, box 4, pièce 2, pièce 3 d'une superficie loi carrez de 104,53m<sup>2</sup>, jardin privatif et piscine.

Avec les mille quatre cent cinquante et un/dix millièmes (1451/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent soixante huit/millièmes (668/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

**Lot numéro douze (12) :**

Dans le bâtiment A, au premier étage auquel on accède par un escalier et un palier extérieur, pièce d'une superficie de 97,72m<sup>2</sup>.

Avec les sept cent vingt deux/dix millièmes (722/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente deux/millièmes (332/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

**Lot numéro treize (13) :**

Dans le bâtiment C au Sud Ouest au premier étage auquel on accède par un escalier commun : studio d'une superficie loi carrez de 23,62m<sup>2</sup>.

Avec les cent soixante douze/dix millièmes (172/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente trois/millièmes (33/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro quatorze (14) :**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée : pièce d'une superficie loi carrez de 20,02m<sup>2</sup> et jardin privatif de 111,19m<sup>2</sup>.

Avec les trois cent quatre-vingt dix/dix millièmes (390/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille/millièmes (1000/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

**Lot numéro quinze (15) :**

Un parking portant le numéro 1.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro seize (16) :**

Un parking portant le numéro 2.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-sept (17) :**

Un parking portant le numéro 3.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-huit (18) :**

Un parking portant le numéro 4.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-neuf (19) :**

Un parking portant le numéro 5.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt (20) :**

Un parking portant le numéro 6.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt et un (21) :**

Un parking portant le numéro 7.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt deux (22) :**

Un parking portant le numéro 8.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt trois (23) :**

Un parking portant le numéro 9.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt quatre (24) :**

Un parking portant le numéro 10.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt cinq (25) :**

Un parking portant le numéro 11.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt six (26) :**

Un parking portant le numéro 12.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt sept (27) :**

Un parking portant le numéro 13.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt huit (28) :**

Un parking portant le numéro 14.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt neuf (29) :**

Un parking portant le numéro 15.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente (30) :**

Un parking portant le numéro 16.

Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

373

- Lot numéro trente et un (31) :**  
Un parking portant le numéro 17.  
Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- Lot numéro trente deux (32) :**  
Un parking portant le numéro 18.  
Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- Lot numéro trente trois (33) :**  
Un parking portant le numéro 19.  
Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- Lot numéro trente quatre (34) :**  
Un parking portant le numéro 20.  
Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- Lot numéro trente cinq (35) :**  
Un parking portant le numéro 21.  
Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- Lot numéro trente six (36) :**  
Un parking portant le numéro 22.  
Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- Lot numéro trente sept (37) :**  
Un parking portant le numéro 23.  
Avec les vingt six / dix millièmes (26/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

#### TABLEAU RECAPITULATIF

N° lots	des	Bâti-ment	Esc	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux	Tantièmes par bâtiment
1		C		rdc	Appartement	672/10000	128/1000
2		C		1 <sup>er</sup> étage	Studio	235/10000	45/1000
3		C		rdc et sous sol	Appartement	213/10000	41/1000
4		C		rdc	Studio	166/10000	32/1000
5		C		1 <sup>er</sup> étage	Appartement	437/10000	83/1000
6		C		Sous-sol et rdc	Appartement	1564/10000	296/1000
7		C		1 <sup>er</sup> étage	Appartement	874/10000	166/1000
8		C		1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup>	Appartement	521/10000	100/1000

374

9	C	étage 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étage	Appartement	398/10000	76/1000
10	D	Rdc	Appartement	1587/10000	1000/1000
11	A	Rdc	Appartement	1451/10000	668/1000
12	A	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	722/10000	332/1000
13	C	1 <sup>er</sup> étage	Studio	172/10000	33/1000
14	B	Rdc	Studio	390/10000	1000/1000
15			Parking	26/10000	
16			Parking	26/10000	
17			Parking	26/10000	
18			Parking	26/10000	
19			Parking	26/10000	
20			Parking	26/10000	
21			Parking	26/10000	
22			Parking	26/10000	
23			Parking	26/10000	
24			Parking	26/10000	
25			Parking	26/10000	
26			Parking	26/10000	
27			Parking	26/10000	
28			Parking	26/10000	
29			Parking	26/10000	
30			Parking	26/10000	
31			Parking	26/10000	
32			Parking	26/10000	
33			Parking	26/10000	
34			Parking	26/10000	
35			Parking	26/10000	
36			Parking	26/10000	
37			Parking	26/10000	

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

**SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de L'ENSEMBLE IMMOBILIER ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

375

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

A ce titre, la méthode de calcul des millièmes est fonction de la surface habitable et pondérée à 0,3 pour les terrasses et les garages, à 0,5 pour les papiers et à 0,7 pour les pièces occultes.

#### Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de L'ENSEMBLE IMMOBILIER,
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER,
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées,

Dans la mesure où les bâtiments forment un ouvrage unique :

- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires, sauf ceux affectés spécialement à un ou plusieurs lots,
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

#### Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,
- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition,
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements,
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution,

376

- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.

- Les revêtements, ornementations, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

## SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif,

- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,

- Les cloisons intérieures avec leurs portes,

- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,

- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;

- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,

- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe,

- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets,

- Les installations des cuisines,

- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,

- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,

- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

**DEUXIEME PARTIE**

**DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

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

**SECTION I - GENERALITES**

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

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

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

**SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"**

**1° - GENERALITES**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties du bâtiment et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1985.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

**2° - DESTINATION - OCCUPATION**

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

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

272

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

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

### 3° - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

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

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

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les portes d'entrée des appartements de chacun des bâtiments ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf en cas de vente ou de mise en location et également sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

### 4° - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

379

**A/** - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

**B/** - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER ou aux droits des autres copropriétaires.

**C/** - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

### SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

#### **1°/ - GENERALITES**

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-proprétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

#### **2°/ - ENCOMBREMENT**

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes tant de son bâtiment que de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

### 3° - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

### 4° - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Les postes de vide-ordures, s'il en existe, devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

En fonction de l'organisation du service de chacun des bâtiments, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

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

381

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

## **CHAPITRE VIII - SYNDIC**

### **SECTION I - GENERALITES**

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

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

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

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

### **SECTION II - DESIGNATION**

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

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

Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

382

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

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

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

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

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

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

### SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

#### **1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX**

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

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

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

383

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

## 2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

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

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

#### SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de toutes services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à L'ENSEMBLE IMMOBILIER et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi.

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4<sup>o</sup>, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

385

## CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

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

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

Dans la mesure où il est constitué, un syndicat secondaire peut se doter d'un conseil syndical.

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

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

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

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

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

**QUATRIEME PARTIE**

**AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS  
ASSURANCES - LITIGES**

**CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS**

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

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun des bâtiments ou à la création de tels locaux.

Si ces éléments d'équipement ou les locaux aménagés ne concernent qu'un seul bâtiment, cette décision ressort au syndicat secondaire de ce bâtiment, dans la mesure où il a été constitué.

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

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

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

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

**CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES**

I. - La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

387

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER .

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments L'ENSEMBLE IMMOBILIER tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

Si un ou plusieurs syndicats secondaires sont créés, ils devront chacun s'assurer pour les mêmes risques relativement à leur bâtiment.

III. - En application des stipulations ci-dessus, L'ENSEMBLE IMMOBILIER fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privées.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

#### **CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES**

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de Procédure Civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

#### **CINQUIEME PARTIE**

##### **DOMICILE - FORMALITES**

##### **DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans L'ENSEMBLE IMMOBILIER par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

388

**PUBLICITE FONCIERE**

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Bureau des Hypothèques de ORANGE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

**POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE**

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

**FRAIS**

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans ses parties communes générales.

**DONT ACTE** sur quarante-quatre pages.  
**Paraphes**

**Comprenant :**

- renvoi approuvé :0
- barre tirée dans des blancs :0
- blanc bâtonné :0
- ligne entière rayée :0
- chiffre rayé nul :0
- mot nul :0

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

Droits d'enregistrement 75 euros

Suivent les signatures

389

30 novembre 2007

MODIFICATIF  
EDD RUE EMILE LACHAUX A BOLLENE  
LE MOULIN DE BAUZON

LP AF SR

100754 02

100754 02  
LP/AF/SR

L'AN DEUX MILLE SEPT,  
Le TRENTE NOVEMBRE  
A BOLLENE

Maître Lionel PERRIN, Notaire à BOLLENE (Vaucluse), 70 rue de la Paix,,

A RECU le présent acte à la requête de :

est présente à l'acte.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit LE MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à BOLLENE (Vaucluse) Quartier des Ramières Rue Emile Lachaux

#### EXPOSE

ient- Les présentes s'appliquent à une construction édifée sur un terrain situé à BOLLENE (Vaucluse), Quartier des Ramières Rue Emile Lachaux comprenant quatre bâtiments dits bâtiment A, bâtiment B, bâtiment C, bâtiment D, et parkings.

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BL	92	2619 Rue Emile Lachaux	00ha 26a 14ca

Précisions étant ici faites :

- que ledit ensemble immobilier était précédemment cadastré section BL numéros 87,70 et 71 ;

- qu'aux termes d'un procès verbal de cadastre publié numéro 5388R, publié le 7 juin 2007, volume 2007 P numéro 2227 suivi d'un dépôt en date du 29 juin 2007 volume 2007 D numéro 4230.

Lesdits immeubles cadastrés section BL numéros 87,70 et 71 ont été réunis en une parcelle unique cadastrée section BL numéro 92 sus désignée.



391

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION –  
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SOHIER, Notaire à MONTELMAR, le 22 novembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ORANGE.

Illet- h \_\_\_\_\_, requérante aux présentes, est propriétaire dans ledit ensemble immobilier des lots numéros 10, 25, 26 et 27 dont la désignation suit :

**Lot numéro dix (10) :**

Dans le bâtiment D, en rez de chaussée : garage, terrasse, local four, salle, d'une superficie loi carrez de 174,48m<sup>2</sup>.

Avec les mille six cent dix sept/dix millièmes (1617/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000/1000) des parties communes au bâtiment D.

**Lot numéro vingt cinq (25) :**

Un parking portant le numéro 1.

Avec les vingt six dix sept/dix millièmes (26/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt six (26) :**

Un parking portant le numéro 12.

Avec les vingt six dix sept/dix millièmes (26/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt sept (27) :**

Un parking portant le numéro 13.

Avec les vingt six dix sept/dix millièmes (26/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

En vertu d'un acte reçu par Maître Philippe SOHIER notaire à MONTELMAR le 22 novembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ORANGE le 12 janvier 2006 volume 2006P numéro 178.

Illet- propriétaire notamment du lot numéro 10, a manifesté sa volonté de diviser le lot numéro 10 ainsi qu'il résulte des plans établis le 13 mars 2007 par la SELARL Thierry BAUBET géomètre expert à BOLLENE (84500) dont une copie est annexée aux présentes après mention.

IVent- Cette subdivision du lot numéro 10 en quatre nouveaux lots a été soumise à l'approbation de l'assemblée du syndicat des copropriétaires.

Aux termes de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires en date du 11 juillet 2007 dont une copie est annexée aux présentes après mention, la subdivision a été approuvée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Il résulte d'un certificat en date du 22 octobre 2007 annexé aux présentes après mention, délivré par le syndic, que les copropriétaires avaient été régulièrement convoqués et que le procès-verbal de ladite assemblée a été notifié dans les délais et formes prévus par la loi aux copropriétaires défaillants ou opposants et que dans le délai de deux mois de la notification il n'a été fait aucune contestation.

Demeurera également annexée aux présentes après mention une copie du modificatif établi par acte sous seing privé par la SELARL Thierry BAUBET géomètre expert sus nommé.



392

**Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originale**

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en TRENTE SEPT (37) lots numérotés de 1 à 37

**Identification des lots**

**Lot numéro un (1) :**

dans le bâtiment C à l'est, au rez-de-chaussée, terrasse, pièce 1, pièce 2, débarras, toilettes, d'une superficie loi carrez de 83,96 m<sup>2</sup> et terrasse privative de 26,56 m<sup>2</sup> et jardin privatif de 3,37 m<sup>2</sup>.

Et les six cent soixante douze/dix millièmes (672/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent vingt huit/millièmes (128/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro deux (2) :**

dans le bâtiment C à l'ouest, au premier étage, auquel on accède par un escalier commun, entrée, chambre, salle d'eau, d'une superficie loi carrez de 32,21 m<sup>2</sup>.

Et les deux cent trente cinq/dix millièmes (235/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante cinq/millièmes (45/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro trois (3) :**

dans le bâtiment C à l'ouest, un appartement duplex auquel on accède par un couloir commun comprenant : entrée, 3 pièces, salle d'eau, d'une superficie loi carrez de 75,16 m<sup>2</sup>.

Et les deux cent treize/dix millièmes (213/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante et un/millièmes (41/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro quatre (4) :**

dans le bâtiment C à l'ouest, au rez-de-chaussée : terrasse, studio avec douche, d'une superficie loi carrez de 19,34 m<sup>2</sup> et terrasse privative de 11,46 m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante six/dix millièmes (166/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente deux/millièmes (32/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro cinq (5) :**

dans le bâtiment C au sud, au premier étage auquel on accède par un escalier commun : pièce d'une superficie loi carrez de 59,85 m<sup>2</sup>.

Et les quatre cent trente sept/dix millièmes (437/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre vingt trois/millièmes (83/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro six (6) :**

dans le bâtiment C au sud, un duplex avec en sous-sol : pièce 1, pièce 2, pièce 3, et en rez-de-chaussée : chambre, pièce 4, terrasse, d'une superficie loi carrez de 201,85 m<sup>2</sup>, avec terrasse privative de 32,76 m<sup>2</sup> au sud et jardin privatif de 6,59 m<sup>2</sup> au nord.

Et les mille cinq cent soixante quatre/dix millièmes (1564/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre vingt seize/millièmes (296/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.



**Lot numéro sept (7) :**

dans le bâtiment C, au premier étage auquel on accède par le lot 10 et par un escalier privatif : palier extérieur, local d'une superficie loi carrez de 118,36 m<sup>2</sup>.

Et les huit cent soixante quatorze/dix millièmes (874/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante six/millièmes (166/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro huit (8) :**

dans le bâtiment C au sud, au premier étage entrée avec escalier privatif pour accéder au deuxième étage : pièce d'une superficie loi carrez de 72,30 m<sup>2</sup>.

Et les cinq cent vingt et un/dix millièmes (521/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent/millièmes (100/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro neuf (9) :**

dans le bâtiment C au premier étage : palier commun et escalier privatif pour accéder au deuxième étage : dégagement, chambre 1 et chambre 2 d'une superficie loi carrez de 54,54 m<sup>2</sup>.

Et les trois cent quatre-vingt dix huit/dix millièmes (398/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante seize/millièmes (76/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro dix (10) :**

dans le bâtiment D, en rez-de-chaussée : garage, terrasse, local four, salle d'une superficie loi carrez de 174,48 m<sup>2</sup>.

Et les mille cinq cent quatre-vingt sept/dix millièmes (1587/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille/millièmes (1000/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment D.

**Lot numéro onze (11) :**

dans le bâtiment A, au rez-de-chaussé : pièce 1, couloir, box 1, box 2, box 3, box 4, pièce 2, pièce 3 d'une superficie loi carrez de 104,53 m<sup>2</sup>, jardin privatif et piscine.

Et les mille quatre cent cinquante et un/dix millièmes (1451/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent soixante huit/millièmes (668/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

**Lot numéro douze (12) :**

dans le bâtiment A, au premier étage auquel on accède par un escalier et un palier extérieur, pièce d'une superficie loi carrez de 97,72 m<sup>2</sup>.

Et les sept cent vingt deux/dix millièmes (722/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente deux/millièmes (332/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

**Lot numéro treize (13) :**

dans le bâtiment C, au sud ouest au premier étage auquel on accède par un escalier commun : studio d'une superficie loi carrez de 23,62 m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante douze/dix millièmes (172/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente trois/millièmes (33/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro quatorze (14) :**

dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée : pièce d'une superficie loi carrez de 20,02 m<sup>2</sup> et jardin privatif de 111,19 m<sup>2</sup>.



Et les trois cent quatre-vingt dix/dix millièmes (390/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille/millièmes (1000/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

**Lot numéro quinze (15) :**

un parking portant le numéro 1.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro seize (16) :**

un parking portant le numéro 2.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix sept (17) :**

un parking portant le numéro 3.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix huit (18) :**

un parking portant le numéro 4.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix neuf (19) :**

un parking portant le numéro 5.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt (20) :**

un parking portant le numéro 6.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt et un (21) :**

un parking portant le numéro 7.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt deux (22) :**

un parking portant le numéro 8.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt trois (23) :**

un parking portant le numéro 9.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt quatre (24) :**

un parking portant le numéro 10.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt cinq (25) :**

un parking portant le numéro 11.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.



395

**Lot numéro vingt six (26) :**  
un parking portant le numéro 12.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt sept (27) :**  
un parking portant le numéro 13.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt huit (28) :**  
un parking portant le numéro 14.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt neuf (29) :**  
un parking portant le numéro 15.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente (30) :**  
un parking portant le numéro 16.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente et un (31) :**  
un parking portant le numéro 17.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente deux (32) :**  
un parking portant le numéro 18.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente trois (33) :**  
un parking portant le numéro 19.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente quatre (34) :**  
un parking portant le numéro 20.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente cinq (35) :**  
un parking portant le numéro 21.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente six (36) :**  
un parking portant le numéro 22.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente sept (37) :**  
un parking portant le numéro 23.  
Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.



**Résumé de l'état descriptif de division originaire**

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

**TABLEAU RECAPITULATIF**

N° des lots	Bâtiment	Esc	Etage	Nature du lot	Tantèmes généraux	Tantèmes par bâtiment
1	C		rdc	appartement	672/10000	128/1000
2	C		1 <sup>er</sup> étage	studio	235/10000	45/1000
3	C		rdc et sous sol	appartement	213/10000	41/1000
4	C		rdc	studio	166/10000	32/1000
5	C		1 <sup>er</sup> étage	appartement	437/10000	83/1000
6	C		sous sol et rdc	appartement	1564/10000	296/1000
7	C		1 <sup>er</sup> étage	appartement	874/10000	166/1000
8	C		1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages	appartement	521/10000	100/1000
9	C		1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages	appartement	398/10000	76/1000
10	D		rdc	appartement	1587/10000	1000/1000
11	A		rdc	appartement	1451/10000	668/1000
12	A		1 <sup>er</sup> étage	appartement	722/10000	332/1000
13	C		1 <sup>er</sup> étage	studio	172/10000	33/1000
14	B		rdc	studio	390/10000	1000/1000
15				parking	26/10000	
16				parking	26/10000	
17				parking	26/10000	
18				parking	26/10000	
19				parking	26/10000	
20				parking	26/10000	
21				parking	26/10000	
22				parking	26/10000	



397

23	parking	26/10000
24	parking	26/10000
25	parking	26/10000
26	parking	26/10000
27	parking	26/10000
28	parking	26/10000
29	parking	26/10000
30	parking	26/10000
31	parking	26/10000
32	parking	26/10000
33	parking	26/10000
34	parking	26/10000
35	parking	26/10000
36	parking	26/10000
37	parking	26/10000

**CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.**

#### **MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Le propriétaire entendant modifier le lot numéro 10 afin de le subdiviser en quatre lots portant respectivement les numéros 38, 39, 40 et 41, une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 11 juillet 2007, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, a autorisé cette modification.

Une copie de cette assemblée est demeurée ci-jointe et annexée après mention ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Philippe SOHIER notaire à MONTELMAR le 22 novembre 2005 et publié ainsi qu'il a été dit ci-dessus :

I - A l'annulation du lot numéro 10 de l'ensemble immobilier sus-désigné ;

II - A son remplacement par les quatre nouveaux lots, respectivement numéro 38, numéro 39, numéro 40 et numéro 41 désignés de la manière suivante :

#### **Lot numéro trente huit (38) :**

Un appartement sur deux niveaux situé au nord-ouest du bâtiment D composé de : un hall d'entrée, un dégagement, une cuisine avec four à pain, une salle à manger, un salon, un wc, une buanderie, une salle de bains, 3 chambres, 2 terrasses, d'une superficie loi carrez de 118,70 m<sup>2</sup>, plus 11,01 m<sup>2</sup> h<1.80m et 22,56 m<sup>2</sup> de terrasses.

L'accès au lot se fait par le hall d'entrée au nord.



Et les neuf cent soixante quatre/dix millièmes (964/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente neuf (39) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un salon avec kitchenette, une buanderie, une salle de bains, 2 chambres, une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 72,32 m<sup>2</sup>, plus 11,21 m<sup>2</sup> de terrasse.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les cinq cent cinquante deux/dix millièmes (552/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante dix sept millièmes (377/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Lot numéro quarante (40) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, deux wc, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 65,21 m<sup>2</sup>, plus 9,13 m<sup>2</sup> h<1.80m, et 10,61 m<sup>2</sup> de terrasse.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les cinq cent dix neuf/dix millièmes (519/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent cinquante quatre millièmes (354/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Lot numéro quarante et un (41) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, un wc, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 51,80 m<sup>2</sup>, plus une terrasse de 7,26 m<sup>2</sup>.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les trois cent quatre vingt quatorze/dix millièmes (394/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante neuf millièmes (269/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le lot numéro 10 objet des présentes appartient à la Madame / pour l'avoir acquis, de :

La société dénommée ALPHA PROMOTIONS, société à responsabilité limitée au capital de 7.600 euros dont le siège social est à MONTELIMAR (26200), 13 rue quatre alliances, identifiée au SIREN sous le numéro 450 342 217 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VALENCE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SOHIER notaire à MONTELIMAR le 22 novembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ORANGE le 12 janvier 2006 volume 2006P numéro 178.

Cette acquisition eut lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé à l'acte.

Il résulte des déclarations faites audit acte que les biens et droits immobiliers vendus étaient grevés d'une inscription aujourd'hui radiée en vertu d'un acte en date du 26 mai 2007, dont une copie authentique a été publiée le 27 juin 2007 volume 2007D numéro 4147.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été délivré au notaire soussigné.

**NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié



399

par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

N° des lots	Bâtiment-Étage	Nature du lot	Anciennes quotes-parts des parties communes générales en 10000 èmes	Nouvelles quotes-parts des parties communes générales en 10842 èmes	Anciennes quotes-parts des parties communes particulières	Nouvelles quotes-parts des parties communes particulières	Observation
1	C - rdc	appartement	672/10000	672/10842	128/1000	128/1000	
2	C - 1 <sup>er</sup> étage	Studio	232/10000	232/10842	45/1000	45/1000	
3	C - rdc et sous sol	Appartement	213/10000	213/10842	41/1000	41/1000	
4	C - rdc	Studio	166/10000	166/10842	32/1000	32/1000	
5	C - 1 <sup>er</sup> étage	Appartement	437/10000	437/10842	83/1000	83/1000	
6	C - sous sol et rdc	Appartement	1564/10000	1564/10842	296/1000	296/1000	
7	C - 1 <sup>er</sup> étage	Appartement	874/10000	874/10842	166/1000	166/1000	
8	C - 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages	Appartement	521/10000	521/10842	100/1000	100/1000	
9	C - 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages	Appartement	398/10000	398/10842	76/1000	76/1000	
10	D - rdc	appartement	1587/10000	1587/10842	1000/1000		Lot supprimé
11	A - rdc	Appartement	1451/10000	1451/10842	668/1000	668/1000	
12	A - 1 <sup>er</sup> étage	Appartement	722/10000	722/10842	332/1000	332/1000	
13	C - 1 <sup>er</sup> étage	studio	172/10000	172/10842	33/1000	33/1000	
14	B - rdc	Studio	390/10000	390/10842	1000/1000	1000/1000	
15		parking	26/10000	26/10842			
16		Parking	26/10000	26/10842			
17		Parking	26/10000	26/10842			
18		Parking	26/10000	26/10842			
19		Parking	26/10000	26/10842			
20		Parking	26/10000	26/10842			
21		Parking	26/10000	26/10842			
22		Parking	26/10000	26/10842			
23		Parking	26/10000	26/10842			
24		Parking	26/10000	26/10842			
25		Parking	26/10000	26/10842			
26		Parking	26/10000	26/10842			
27		Parking	26/10000	26/10842			
28		Parking	26/10000	26/10842			
29		Parking	26/10000	26/10842			
30		Parking	26/10000	26/10842			
31		Parking	26/10000	26/10842			
32		Parking	26/10000	26/10842			
33		Parking	26/10000	26/10842			
34		Parking	26/10000	26/10842			
35		Parking	26/10000	26/10842			
36		Parking	26/10000	26/10842			
37		Parking	26/10000	26/10842			
38	D - rdc et 1 <sup>er</sup> étage	appartement		964/10842			Lot créé provient du lot numéro 10 supprimé
39	D - rdc et 1 <sup>er</sup> étage	Appartement		552/10842		377/1000	Lot créé provient du lot



200

						numéro 10 supprimé
40	D - rdc et 1 <sup>er</sup> étage	Appartement		519/10842	354/1000	Lot créé provient du lot numéro 10 supprimé
41	D - rdc et 1 <sup>er</sup> étage	Appartement		394/10642	269/1000	Lot créé provient du lot numéro 10 supprimé

### SERVITUDES

Aux termes de l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété en date du 22 novembre 2005 ci-dessus énoncé, il a été dit sous le titre "CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)" notamment ce qui suit ici textuellement rapporté :

*"Les servitudes de passage ci-après créées, s'appliqueront dès que le fonds dominant et le fonds servant appartiendront à des propriétaires différents.*

#### 1/ Servitude de passage pour accéder au lot numéro 7

##### Fonds dominant :

*Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la société ALPHA PROMOTIONS, sus nommée.*

*Désignation cadastrale : lot 7 de l'assiette de la copropriété BL 87, BL 70 et BL 71.*

*Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE" du présent acte.*

##### Fonds servant :

*Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la société ALPHA PROMOTIONS, sus nommée.*

*Désignation cadastrale : lot 10 de l'assiette de la copropriété BL 87, BL 70 et BL 71.*

*Origine de propriété : la même que celle relatée dans le paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE" du présent acte.*

*A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels le besoin de leurs activités.*

*Ce droit de passage s'exercera uniquement à pieds afin que le propriétaire du lot 7 puisse accéder à sa cage d'escalier et effectuer tout déménagement ou travaux sur son lot.*

*Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré.*

*Il ne pourra être ni obstrué ni fermé, sauf dans ce dernier cas accord enter les parties.*

*Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais de manière que l'accès se fasse normalement.*

*L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une*



hol

*circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.*

*Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.*

*Avec ces droits sont consentis tout ce que l'article 696 du code civil consent.*

...

A la suite de la suppression objet des présentes du lot numéro 10 constituant le fonds servant, le requérant précise que ladite servitude grèvera désormais le lot numéro 38.

Précision étant ici faite que l'exercice de ladite servitude s'exerce uniquement sur la partie du lot 10 aujourd'hui lot 38 ; en conséquence la division du fonds servant libère automatiquement les lots 39, 40 et 41 qui ne contiennent pas l'assiette de la servitude.

#### DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

#### PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au Bureau des Hypothèques de ORANGE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

#### POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

#### FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

#### CONCILIATION - MEDIATION

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

Le Président de la Chambre pourra être saisi sans forme ni frais.

#### MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978, la communication, la recherche et le traitement auprès de l'office de données à caractère personnel vous concernant est obligatoire aux fins d'exercice de ses activités notariales (instruction du dossier, rédaction des actes, suivi avec le client, ...), comprenant la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités de l'office (par exemple, les services du cadastre, les SAFER, les services de l'état civil ou de l'urbanisme des mairies, le service central de l'état civil de Nantes, le livre foncier d'Alsace et de Lorraine, le minutier central des notaires, la caisse des dépôts et consignations, les banques concernées, les greffes, les juridictions et auxiliaires de justice), notamment aux conservations des hypothèques pour les actes soumis à publicité foncière et également l'alimentation de leurs traitements,



602

comptables et fiscaux dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données a pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la réglementation du fait de ses activités notariales.

Cette communication est donc rendue obligatoire.

Certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilière, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

L'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes.

Les données à caractère personnel qui seront collectées seront traitées dans le strict respect du secret professionnel et ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

Conformément au chapitre V (section 2) de la loi précitée, vous bénéficiez d'un droit d'accès aux données vous concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial dénommé aux présentes via le correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'office.

**DONT ACTE sur treize pages.**

**Comprenant**

- renvoi approuvé : néant
- barre tirée dans des blancs : néant
- blanc bâtonné : néant
- ligne entière rayée : néant
- chiffre rayé nul : néant
- mot nul : néant

**Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

**SUIVENT LES SIGNATURES et la teneur des annexes**

**RENOI SPECIALEMENT APPROUVE**

**COMME N'ETANT PAS COMPRIS DANS LA MENTION FINALE**

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Lionel PERRIN Notaire titulaire d'un Office Notarial à BOLLENE, 70 rue de la Paix, B.P.23, 84501 Cedex 1 CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

Au paragraphe :

**MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**Au lieu de lire :**

**Lot numéro trente huit (38) :**

Un appartement sur deux niveaux situé au nord-ouest du bâtiment D composé de : un hall d'entrée, un dégagement, une cuisine avec four à pain, une salle à manger, un salon, un wc, une buanderie, une salle de bains, 3 chambres, 2 terrasses, d'une superficie loi carrez de 118,70 m<sup>2</sup>, plus 11,01 m<sup>2</sup> h<1.80m et 22,56 m<sup>2</sup> de terrasses.

L'accès au lot se fait par le hall d'entrée au nord.



403

Et les neuf cent soixante quatre/dix millièmes (964/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente neuf (39) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un salon avec kitchenette, une buanderie, une salle de bains, 2 chambres, une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 72,32 m<sup>2</sup>, plus 11,21 m<sup>2</sup> de terrasse.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les cinq cent cinquante deux/dix millièmes (552/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante dix sept millièmes (377/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Lot numéro quarante (40) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, deux wc, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 65,21 m<sup>2</sup>, plus 9,13 m<sup>2</sup> h<1.80m, et 10,61 m<sup>2</sup> de terrasse. L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les cinq cent dix neuf/dix millièmes (519/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent cinquante quatre millièmes (354/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Lot numéro quarante et un (41) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, un wc, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 51,80 m<sup>2</sup>, plus une terrasse de 7,26 m<sup>2</sup>.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les trois cent quatre vingt quatorze/dix millièmes (394/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante neuf millièmes (269/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Il y a lieu de lire :**

**Lot numéro trente huit (38)**

Un appartement sur deux niveaux situé au nord-ouest du bâtiment D composé de : un hall d'entrée, un dégagement, une cuisine avec four à pain, une salle à manger, un salon, un wc, une buanderie, une salle de bains, 3 chambres, 2 terrasses, d'une superficie loi carrez de 118,70 m<sup>2</sup>, plus 11,01 m<sup>2</sup> h<1.80m et 22,56 m<sup>2</sup> de terrasses.

L'accès au lot se fait par le hall d'entrée au nord.

Et les neuf cent soixante quatre/ dix mille huit cent quarante deuxièmes (964/10842èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente neuf (39) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un salon avec kitchenette, une buanderie, une salle de bains, 2 chambres, une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 72,32 m<sup>2</sup>, plus 11,21 m<sup>2</sup> de terrasse.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les cinq cent cinquante deux dix mille huit cent quarante deuxièmes (552/10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante dix sept millièmes (377/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.



404

**Lot numéro quarante (40) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, deux wc, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 65,21 m<sup>2</sup>, plus 9,13 m<sup>2</sup> h<1 80m, et 10,61 m<sup>2</sup> de terrasse. L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les cinq cent dix neuf/ dix mille huit cent quarante deuxièmes (519/10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent cinquante quatre millièmes (354/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Lot numéro quarante et un (41) :**

Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, un wc, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi carrez de 51,80 m<sup>2</sup>, plus une terrasse de 7,26 m<sup>2</sup>.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

Et les trois cent quatre vingt quatorze/ dix mille huit cent quarante deuxièmes (394/10842 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante neuf millièmes (269/1000 èmes) des parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41.

**Au paragraphe : TABLEAU RECAPITULATIF**

A la troisième ligne au lieu de lire dans la quatrième colonne

232/10000 il y a lieu de lire 235/10000

A la troisième ligne au lieu de lire dans la cinquième colonne

232/10842 il y a lieu de lire 235/10842

Dressé en trois exemplaires certifiés exactement conformes entre eux. FAIT

A BOLLENE (Vaucluse),

LE 16 janvier 2008

Suit la signature

**POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 15 pages, sans renvoi ni mot nul.**



405

100754 02  
LP/AF/SR

**ATTESTATION RECTIFICATIVE**

Dépôt en date du 29 Janvier 2008, sous le numéro 2008D 00589, volume 2008P, numéro 00311.

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 19 février 2008, numéro 2008/0149.

Maitre Lionel PERRIN Notaire titulaire d'un Office Notarial à BOLLENE, 70 rue de la Paix, B.P.23, 84501 Cedex 1 .

ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter à l'acte ci-dessus visé, les rectifications suivantes :

**I - Après : " à la requête de "**

**Au lieu de lire :**

**II- Au paragraphe : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -  
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**Au lieu de lire :**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SOHIER, Notaire à MONTELMAR, le 22 novembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ORANGE

**Il y a lieu de lire :**



406

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SOHIER, Notaire à MONTE LIMAR, le 22 novembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ORANGE, le 12 décembre 2005 volume 2005P numéro 4870.

## II- Au paragraphe : TABLEAU RECAPITULATIF

### Au lieu de lire :

10	D - rdc	appartement	1587/10000	1587/10842	1000/1000		Lot supprimé
----	---------	-------------	------------	------------	-----------	--	--------------

### Il y a lieu de lire :

10	D - rdc	appartement	1587/10000	1587/10842	1000/1000		Lot supprimé divisé en quatre nouvelles lots portant les numéros 38 à 41
----	---------	-------------	------------	------------	-----------	--	--

Dressé en Trois exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

FAIT A BOLLENE (Vaucluse),

LE 27 février 2008.

SUIT LA SIGNATURE.

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 2 pages, sans renvoi ni mot nul.



407



**S E L A R L . T h i e r r y B A U B E**

*Géomètre Expert D.P.L.G.-Urbaniste*

Successeur de Monsieur Gérard Blanc

640 rue Jules Verne - 84 500 BOLLENE

☎ : 04-90-30 15 34 - ☎ : 04-90-40 45 07

e mail : rbaubet.geometre@wanadoo.fr

ANNEXÉ à UN ACTE  
REÇU PAR M<sup>e</sup> PERRIN  
LE 3/11/07

## PLANS DES LOTS

Etablis d'après mesures effectuées le 13 mars 2007

*f*      *AP*      *12*

Mars 2007 - Dossier B 07/30

Parc d'activités de Fortuneau  
26200 MONTELIMAR  
☎ : 04-75-06-39-71 - ☎ : 04-75-53-72-63  
e-mail : [baubet-gallo-balma@wanadoo.fr](mailto:baubet-gallo-balma@wanadoo.fr)

« L'Arcade » - 4 rue William Booth  
26400 CREST  
☎ : 04-75-25-15-61 - ☎ : 04-75-25-35-50  
e-mail : [gallo.baubet.crest@worldonline.fr](mailto:gallo.baubet.crest@worldonline.fr)

408



**S E L A K L I H I E R R Y B A U B E T**

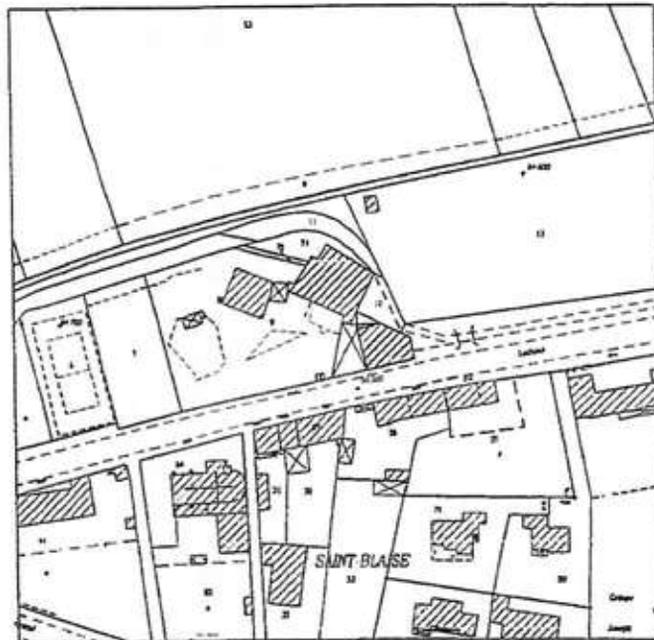
*Géomètre Expert D.P.L.G.*

640 rue Jules Verne - 84 500 BOLLENE

Tel: 04-90-30-15-34 - Fax: 04-90-40-45-07

e-mail : tbaubet.geometre@wanadoo.fr

N



Département de Vaucluse

C o m m u n e d e B O L L E N E

---ooOoo---

Cadastre Section BL n°70, 71, 87

2619, rue Emile Lachaux

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Fc

AP

EXTRAIT CADASTRAL

---ooOoo---

Echelle 1/2000

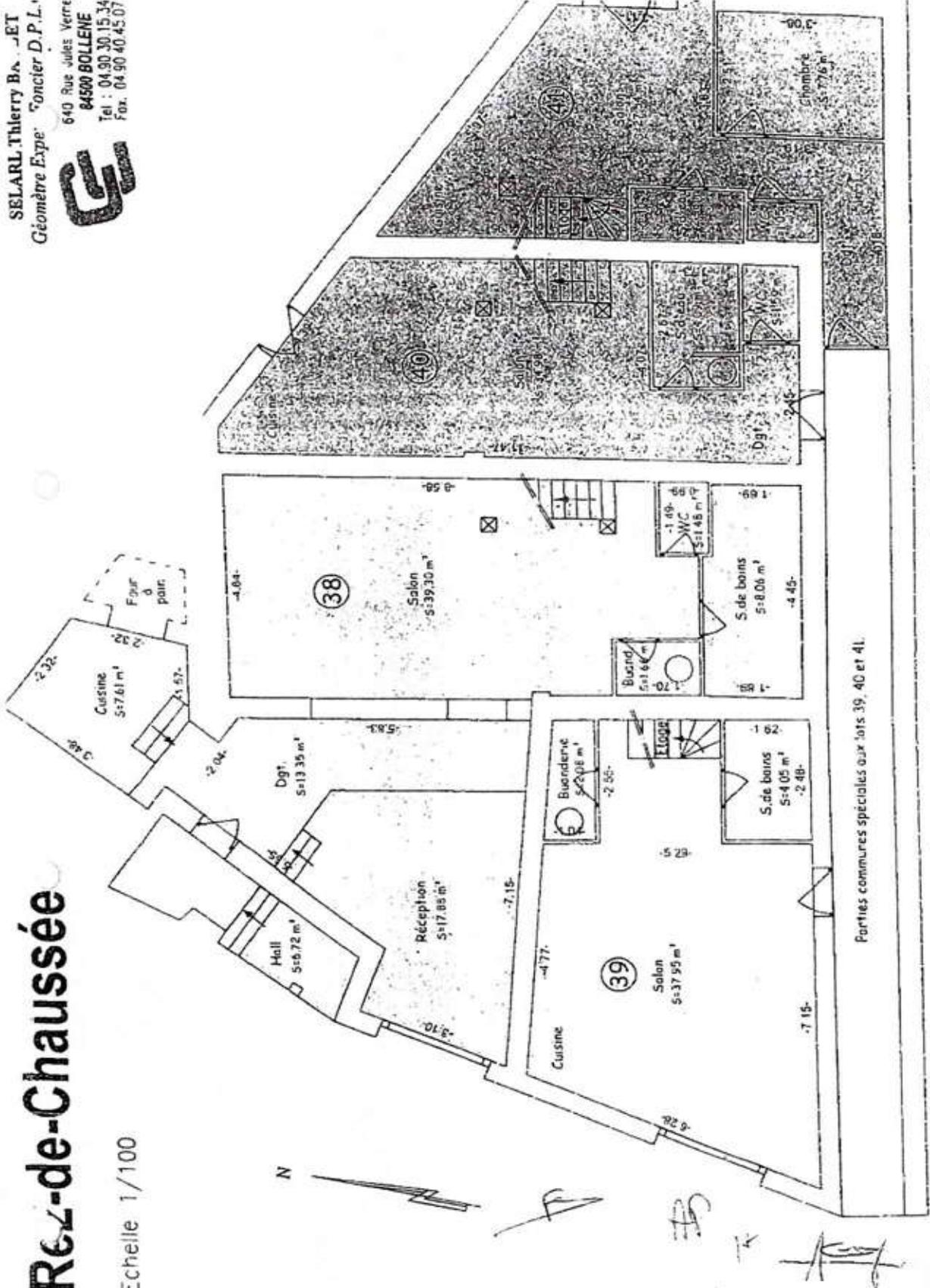
KJ

409

# Rez-de-Chaussée

Echelle 1/100

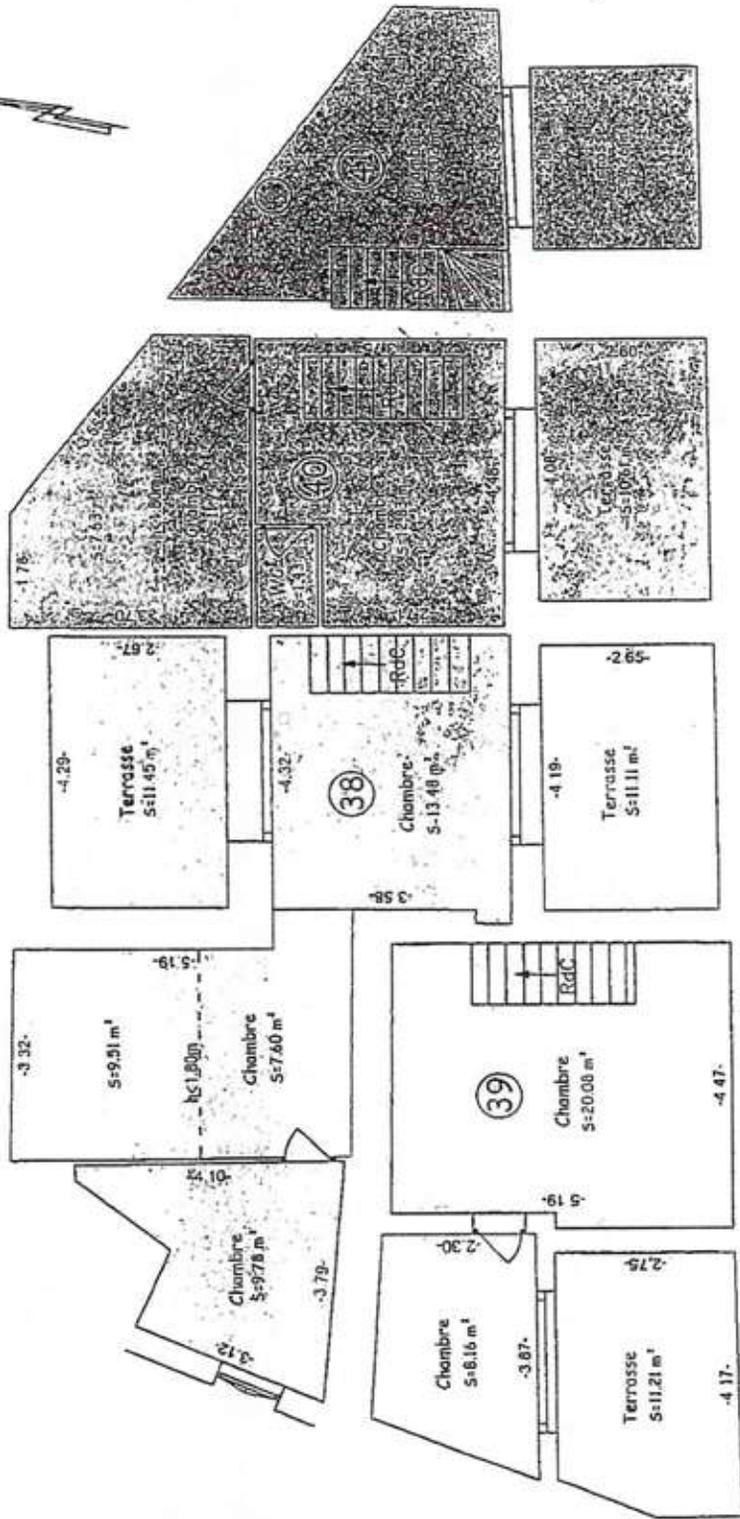
SELARL Thierry BAUDET  
 Géomètre Exp. Foncier D.P.L.  
 640 Rue Jules Verne  
 84500 BOLLENE  
 Tel : 04.90.30.15.34  
 Fax : 04.90.40.45.07



510

# Etage

Echelle 1/100



Nota: Plan d'intérieurs établi d'après mesures effectuées le 13 mars 2007.

SELARL Thierry BAUBET  
Géomètre Expert Foncier D.P.L.

640 Rue Jules Verne  
64500 BOLLENE  
Tel : 04.90.30.15.34



Handwritten signatures and initials: *AD*, *14*, and a large signature.



**Géomètre Expert D.P.L.G.**

Parti d'activités de Fortuneau - 26200 MONTELIMAR

☎ : 04-75-01-39-71 - ☎ : 04-75-53-72-63

e-mail : baubet-gallo-balma@wanadoo.fr

Département de Vaucluse

Ville de Bollène

## MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN COPROPRIETE

ENSEMBLE IMMOBILIER

2619, Avenue Emile Lachaux

### **I - Désignation de l'immeuble**

Le présent modificatif de l'état descriptif de division en copropriété s'applique sur l'unité foncière sise à Bollène, au n°2619 de l'Avenue Emile Lachaux, et cadastrée Section BL n°70, 71 et 87.

L'ensemble sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SOHIER, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Gérard FLANDIN et Philippe SOHIER, Notaires associés » dont le siège est à Montélimar, le 22 novembre 2005.

### **II - Division de l'immeuble**

L'immeuble est divisé :

- En parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou d'un groupe de copropriétaires, à charge pour eux d'en user et de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions du règlement. Ces parties communes feront l'objet d'une propriété indivise répartie entre tous les copropriétaires.
- En parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

#### ▪ LES PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

F →

1.

AD

12

107

412

## ENSEMBLE IMMOBILIER - 2619 Av. Emile Lachaux - 84 500 BOLLENE

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, des allées des terrasses et des jardins même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative ;

- Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés ... et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment) ;
- Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exclusion des revêtements), les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;
- Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins ;
- Les emplacements de compteurs et de branchement d'égout, les compteurs généraux d'eau, de gaz d'électricité et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble ;
- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes).

Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égouts, les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs couvercles, les conduites des vide-ordures et leur fermeture (non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives) ;

- La chaufferie et les appareils de chauffage et leurs compteurs individuels lorsqu'ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes, lorsque le chauffage est collectif ;
- Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de l'immeuble, à l'exclusion des grilles de VMC comprises à l'intérieur des lots ;
- Tous les droits accessoires de ces parties communes, telles que les servitudes, les installations d'éclairage, les portes avec leur système d'ouverture et de sécurité, les glaces, décorations, tapis, paillassons (non compris ceux des paliers d'entrée des appartements qui sont parties privatives), etc.....

### • LES PARTIES COMMUNES SPECIALES

#### Parties communes spéciales aux lots 39, 40 et 41 :

Il s'agit du couloir d'entrée situé au sud du bâtiment D et desservant les lots n°39, 40 et 41.

### • LES PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division ci-dessous.

Cette propriété comprendra notamment :

- Les revêtements des sols avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes ;
- Les cloisons intérieures. Toute cloison qui sépare deux appartements ou caves est mitoyenne ;
- Les revêtements des plafonds ;
- Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée ;  
Les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies ;
- Il est rappelé que l'entretien des revêtements des balcons et terrasses reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive ;

F

2. AP

12  
107

113

## ENSEMBLE IMMOBILIER - 2619 Av. Emile Lachaux - 84 500 BOLLENE

Les installations sanitaires ;

- L'installation électrique de chaque lot ;
- Les sonneries et installations téléphoniques ;
- Le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte principale de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les branchements à la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les installations de chauffage et de fourniture d'eau chaude, dans le cadre de chauffage individuel ;
- Les radiateurs et leurs robinets de réglage, dans le cadre de chauffage collectif ;
- Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énonciation n'étant qu'énonciative et non limitative, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.

### III - Rappel de servitude :

Outre les servitudes créées par l'acte reçu le 22 novembre 2005 par Me SOHIER, rappelons l'existence d'un droit de passage grevant l'ancien lot n°10 de la copropriété au profit du lot n°7. Par suite des présentes, le lot n°10 étant supprimé, la servitude pèsera désormais sur le lot n°38.

### IV - Etat descriptif de division :

#### 1 - Etat descriptif de division du 22 novembre 2005 :

N° du lot	Bâtiment	Etage	Désignation	Quotes parts de la partie indivise du sol et des parties communes ( dix-millièmes )
1	C	Rdc	Appartement	<del>672</del> ✓
2	C	1er étage	Studio	<del>235</del> ✓ 232
3	C	Rdc et S-Sol	Appartement	<del>213</del> ✓
4	C	Rdc	Studio	<del>166</del> ✓
5	C	1er étage	Appartement	<del>437</del> ✓
6	C	Rdc et S-Sol	Appartement	<del>1564</del> ✓
7	C	1er étage	Appartement	<del>874</del> ✓
8	C	1er et 2è étages	Appartement	<del>521</del> ✓
9	C	1er et 2è étages	Appartement	<del>398</del> ✓
10	D	Rdc	Appartement	<del>1587</del> ✓
11	A	Rdc	Appartement	<del>1451</del> ✓
12	A	1er étage	Appartement	<del>722</del> ✓
13	C	1er étage	Studio	<del>172</del> ✓
14	B	Rdc	Studio	<del>390</del> ✓
15			Parking	<del>26</del> ✓
16			Parking	<del>26</del> ✓
17			Parking	<del>26</del> ✓
18			Parking	<del>26</del> ✓

E

AP

est  
L14

**ENSEMBLE IMMOBILIER - 2619 Av. Emile Lachaux - 84 500 BOLLENE**

19		Parking	26
20		Parking	26
21		Parking	26
22		Parking	26
23		Parking	26
24		Parking	26
25		Parking	26
26		Parking	26
27		Parking	26
28		Parking	26
29		Parking	26
30		Parking	26
31		Parking	26
32		Parking	26
33		Parking	26
34		Parking	26
35		Parking	26
36		Parking	26
37		Parking	26

<b>TOTAUX</b>			<b>10000.0</b>
---------------	--	--	----------------

**2 - Suppression du lot 10 et création des lots 38 à 41 :**

N° du lot	Désignation	Quotes parts de la partie indivise du sol et des parties communes ( dix-millièmes )	Quotes parts de la partie indivise du sol et des parties communes ( dix-millièmes )
10	Habitation	1273	1587
	Garage et terrasse	314	
<b>TOTAL ANCIEN E.D.D.</b>			<b>1587</b>
38	Appartement	877	964
	Palier	25	
	h<1.80m, Terrasse	70	
39	Appartement	528	552
	Terrasse	25	
40	Appartement	487	519
	h<1.80m, Terrasse	40	
	Appartement	28	
	Terrasse	16	
<b>TOTAL NOUVEL E.D.D.</b>			<b>2429</b>

-4-

AF 14  
AG  
W15

**ENSEMBLE IMMOBILIER - 2619 Av. Emile Lachaux - 84 500 BOLLENE**

La méthode de calcul des millièmes adoptée est la même que celle utilisée lors de la mise en place de la copropriété, à savoir : surfaces habitables pondérées à 1, surfaces h>1,80m pondérées à 0.3, terrasses pondérées à 0.3, paliers pondérés à 0.5.

**Qv - Etat descriptif de division après modifications - Tableau récapitulatif :**

Lot n°38 : Un appartement sur deux niveaux situé au nord-ouest du bâtiment D composé de : un hall d'entrée, un dégagement, une cuisine avec four à pain, une salle à manger, un salon, un WC, une buanderie, une salle de bains, 3 chambres, deux terrasses, le tout pour une superficie loi Carrez de 118.70 m<sup>2</sup>, plus 11.01 m<sup>2</sup> h<1.80m, et 22.56 m<sup>2</sup> de terrasses. L'accès au lot se fait par une le hall d'entrée au nord.

Avec les neuf cent soixante-quatre dix millièmes (964/10 000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Lot n°39 : Un appartement sur deux niveaux composé de : un salon avec kitchenette, une buanderie, une salle de bains, 2 chambres, une terrasse, le tout pour une superficie loi Carrez de 72.32 m<sup>2</sup>, plus 11.21 m<sup>2</sup> de terrasse.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40, 41.

Avec les cinq cent cinquante-deux dix millièmes (552/10 000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les trois cent soixante-dix-sept millièmes (377/1000) des parties communes spéciales aux lots 39, 40, 41.

Lot n°40 : Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, deux WC, deux chambres et une terrasse, le tout pour une superficie loi Carrez de 65.21 m<sup>2</sup>, plus 9.13 m<sup>2</sup> de h<1.80m, et 10.61 m<sup>2</sup> de terrasse.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40, 41.

Avec les cinq cent dix-neuf dix millièmes (519/10 000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les trois cent cinquante-quatre millièmes (354/1000) des parties communes spéciales aux lots 39, 40, 41.

Lot n°41 : Un appartement sur deux niveaux composé de : un dégagement, un salon avec kitchenette, une salle d'eau, un WC, deux chambres, une terrasse, le tout pour une superficie loi Carrez de 51.80 m<sup>2</sup>, plus une terrasse de 7.26 m<sup>2</sup>.

L'accès au lot se fait par les parties communes spéciales aux lots 39, 40, 41.

Avec les trois cent quatre-vingt quatorze dix millièmes (394/10 000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les deux cent soixante-neuf millièmes (269/1000) des parties communes spéciales aux lots 39, 40, 41.

F

- 5 -

AP

1<sup>er</sup>

~~AP~~

416

**ENSEMBLE IMMOBILIER - 2619 Av. Emile Lachaux - 84 500 BOLLENE**

**Tableau récapitulatif :**

N° du lot	Bât.	Etage	Désignation	Surface pondérée ( m² )	Quotes parts de la partie indivise du sol et des parties communes ( 10 842 dix-millièmes )	Observations
1	C	Rdc	Appartement		672	
2	C	1er étage	Studio		235	
3	C	Rdc et S-Sol	Appartement		213	
4	C	Rdc	Studio		166	
5	C	Rdc	Appartement		437	
6	C	Rdc et S-Sol	Appartement		1564	
7	C	1er étage	Appartement		874	
8	C	1er et 2è étages	Appartement		521	
9	C	1er et 2è étages	Appartement		398	
10	D	Rdc	Appartement		1587	Lot supprimé et remplacé par les lots 38 à 41+ parties communes spéciales
11	A	Rdc	Appartement		1451	
12	A	1er étage	Appartement		722	
13	C	2e étage	Studio		172	
14	B	Rdc	Studio		390	
15			Parking		26	
16			Parking		26	
17			Parking		26	
18			Parking		26	
19			Parking		26	
20			Parking		26	
21			Parking		26	
22			Parking		26	
23			Parking		26	
24			Parking		26	
25			Parking		26	
26			Parking		26	
27			Parking		26	
28			Parking		26	
29			Parking		26	
30			Parking		26	
31			Parking		26	
32			Parking		26	
33			Parking		26	
34			Parking		26	

*F*

*AP*

*Aug  
117*

**ENSEMBLE IMMOBILIER - 2619 Av. Emile Lachaux - 84 500 BOLLENE**

35			Parking		26	
36			Parking		26	
37			Parking		26	
38	D	Rdc et étage	Appartement	132.13	964	
39	D	Rdc et étage	Appartement	75.68	552	
40	D	Rdc et étage	Appartement	71.13	519	
41	D	Rdc et étage	Appartement	53.98	394	
<b>TOTAUX</b>					<b>10842</b>	

*F*

*AP*

*ir*

*Key*  
*518*



**GERARD TROUITY DAUDE**

*Géomètre Expert D.P.L.G.-Urbaniste*

Successeur de Monsieur Gérard Blanc

640 rue Jules Verne - 84 500 BOLLENE

☎ : 04-90-30-15-34 - ☎ : 04-90-40-45-07

e mail : tbaubet.geometre@wanadoo.fr

## PLANS DES LOTS

Etablis d'après mesures effectuées le 13 mars 2007

*F*      *AP*      *12*

*[Signature]*

Mars 2007 - Dossier B 07/30

Parc d'activités de Fortuneau  
26200 MONTELMAR

☎ : 04-75-06-39-71 - ☎ : 04-75-53-72-63  
e-mail : [baubet-gallo-balma@wanadoo.fr](mailto:baubet-gallo-balma@wanadoo.fr)

« L'Arcade » - 4 rue William Booth  
26400 CREST

☎ : 04-75-25-15-61 - ☎ : 04-75-25-35-50  
e-mail : [gallo.baubet.crest@worldonline.fr](mailto:gallo.baubet.crest@worldonline.fr)

419



Geometre Expert D.P.L.G.  
640 rue Jules Verne - 84 500 BOLLENE  
Tel: 04 90 30 15 34 - Fax: 04 90 40 45 07  
e-mail : tbaubet.geometre@wanadoo.fr

N



Département de Vaucluse

Commune de BOLLENE

---ooOoo---

Cadastre Section BL n°70, 71, 87  
2619, rue Emile Lachaux

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

*fa*

*AP*

*H*

EXTRAIT CADASTRAL

---ooOoo---

Echelle 1/2000

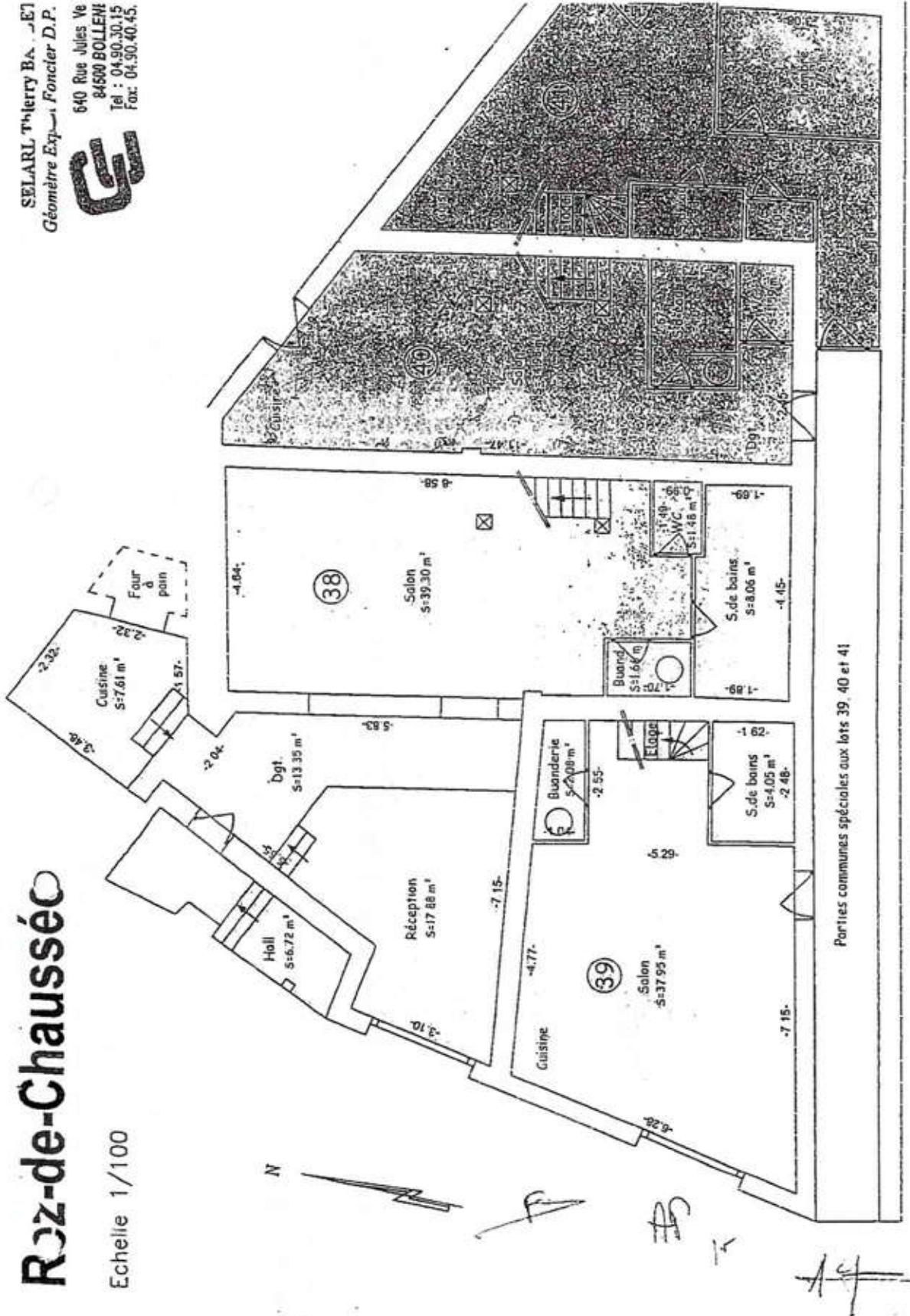
*A*

*420*

# Roz-de-Chaussée

Echelle 1/100

SELARL Thierry BA...  
 Géomètre Exp... Foncier D.P.  
 640 Rue Jules Ve  
 84500 BOLLENE  
 Tel : 04.90.30.15  
 Fax : 04.90.40.45.

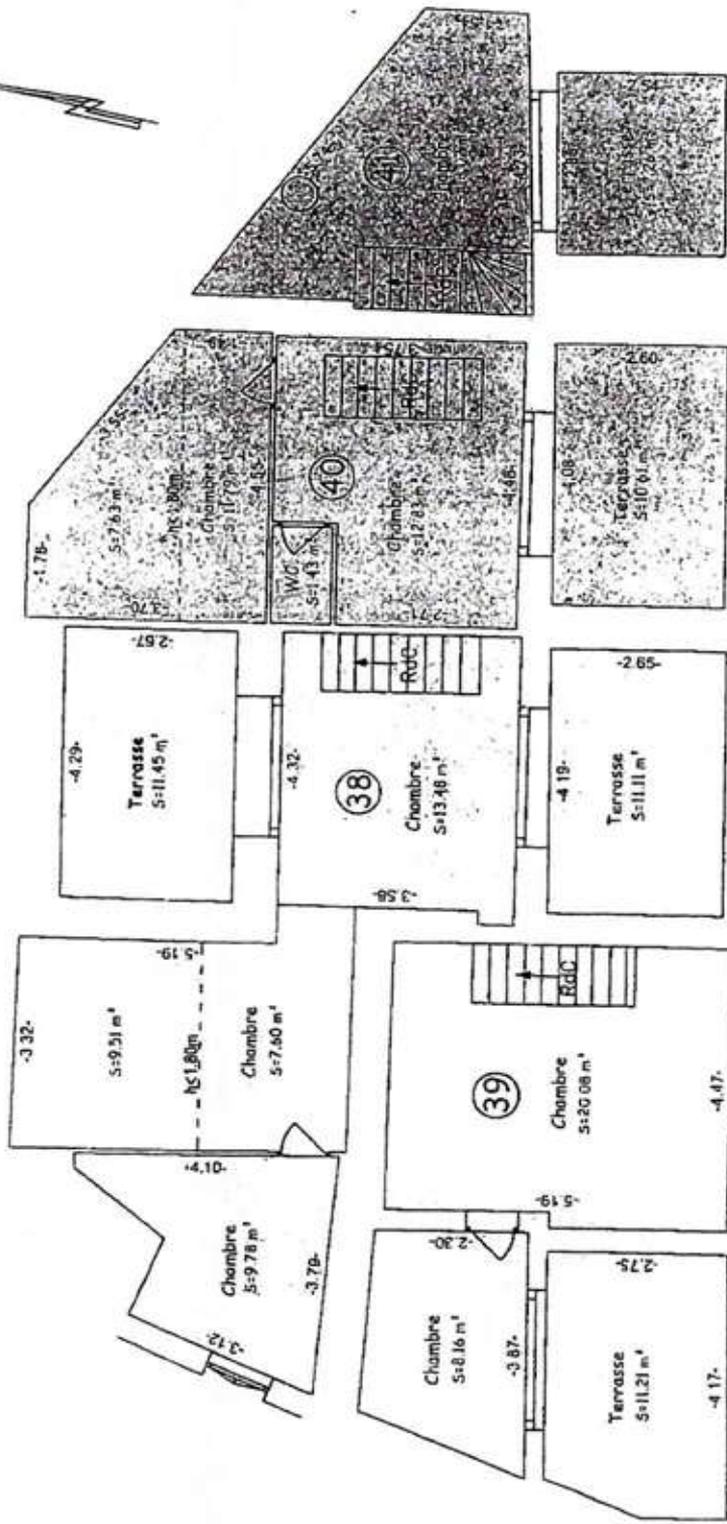


Nota: Plan d'intérieurs établi d'après mesures effectuées le 13 mars 2007

421

# Étage

Echelle 1/100



Nota: Plan d'intérieurs établi d'après mesures effectuées le 13 mars 2007.

SELARL THIERRY BAUBET  
Géomètre Expert Foncier D.P.L

640 Rue Jules Verre  
84500 BOLLENE

422

ETAT FINAL

- Répartition des tantièmes de copropriété pour les parties communes générales:

N° du lot	Bât.	Etage	Désignation	Surface pondérée ( m² )	Quotes parts de la partie indivise du sol et des parties communes ( 10 842 dix-millièmes )	Quotes parts de la partie indivise du sol et des parties communes ( 10 000 dix-millièmes )	Observations
1	C	Rdc	Appartement		672	620	
2	C	1er étage	Studio		235	217	
3	C	Rdc et S-Sol	Appartement		213	196	
4	C	Rdc	Studio		166	153	
5	C	1er étage	Appartement		437	403	
6	C	Rdc et S-Sol	Appartement		1564	1443	
7	C	1er étage	Appartement		874	806	
8	C	1er et 2è étages	Appartement		521	481	
9	C	1er et 2è étages	Appartement		398	367	
10	D	Rdc	Appartement		1587	1464	Lot supprimé et rem par les lots 38 à 41 parties communes spéciales
11	A	Rdc	Appartement		1451	1338	
12	A	1er étage	Appartement		722	666	
13	C	1er étage	Studio		172	159	
14	B	Rdc	Studio		390	360	
15			Parking		26	24	
16			Parking		26	24	
17			Parking		26	24	
18			Parking		26	24	
19			Parking		26	24	
20			Parking		26	24	
21			Parking		26	24	
22			Parking		26	24	
23			Parking		26	24	
24			Parking		26	24	
25			Parking		26	24	
26			Parking		26	24	
27			Parking		26	24	
28			Parking		26	24	
29			Parking		26	24	
30			Parking		26	24	
31			Parking		26	24	
32			Parking		26	24	
33			Parking		26	24	
34			Parking		26	24	
35			Parking		26	24	
36			Parking		26	24	
37			Parking		26	24	
38	D	Rdc et étage	Appartement	132.13	954	889	
39	D	Rdc et étage	Appartement	75.68	552	509	
40	D	Rdc et étage	Appartement	71.13	519	479	
41	D	Rdc et étage	Appartement	53.98	394	363	
TC	IX				10842	10000	

F

AP

1-

Asst  
423

PROJET DE PLAN DE DIVISION  
COPROPRIETE ENSEMBLE IMMOBILIER - BOLLENE

ETAT FINAL

2- Répartition des tantièmes de copropriété pour les parties communes spéciales aux lots 39 à 41

N° du lot	Quotes parts parties communes ( 10 882 dix millièmes)	Quotes parts parties communes ( 1000 millièmes)
39	552	377
40	519	354
41	394	269
<b>TOTAUX</b>	<b>1465</b>	<b>1000</b>

*F AP 18*

*~~1000~~*

424

**SOTTET IMMOBILIER**  
Agent Immobilier  
Administrateur de Biens - Syndic  
29, Boulevard Victor Hugo  
84500 BOLLENE  
Tel 04 90 30 15 91  
Fax 04 90 40 17 30  
mail  
sottetimmobilier@wanadoo.fr

Carte Professionnelle Vaucluse  
N° 81-279  
Garantie C.R.C.A Provence  
Siret 444 625 693 000 15

ACHAT-VENTE-LOCATION  
GESTION-SYNDIC

ANNEXÉ à UN ACTE  
REÇU PAR M<sup>o</sup> PERRIN  
LE 30/10/07



Bollène 22 Octobre 2007

Je soussigné Yves SOTTET, Administrateur de Biens, gérant de la SARL "SOTTET IMMOBILIER dont le siège social est à BOLLENE (Vaucluse) n°29, boulevard Victor Hugo ; agissant en qualité de Syndic de la copropriété « LE MOULIN DE BAUZON » à BOLLENE

CERTIFIE ET ATTESTE :

Que les copropriétaires de l'immeuble dénommé « LE MOULIN DE BAUZON » ont été régulièrement convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire pour le 11 Juillet 2007 par courrier individuel recommandé avec accusé de réception en date du 14 Juin 2007.

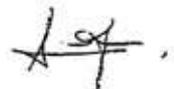
Que le Procès Verbal de ladite Assemblée Générale Extraordinaire a été notifié aux absents et opposants par courrier Recommandé avec Accusé de réception en date du 12 Juillet 2007.

Qu'aucune contestation de cette Assemblée n'a été enregistrée .

EN FOI DE QUOI, je délivre la présente attestation pour valoir et servir en  
que de droit, à Maître Lionel PERRIN sur sa demande.



Le Syndic



425

#### **5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS**

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

#### **SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES**

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever leur bâtiment et L'ENSEMBLE IMMOBILIER, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2°/ - Les copropriétaires et occupants de L'ENSEMBLE IMMOBILIER devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

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

### **CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

#### **SECTION I - CHARGES GENERALES PAR BATIMENTS**

##### **1°/ -DEFINITION**

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

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

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

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

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

426

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

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

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

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

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

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

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

## **2° -REPARTITION**

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

## **SECTION II - CHARGES SPECIALES A CHACUN DES BATIMENTS**

### **A - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, COULOIRS, ET A LA CAGE D'ASCENSEUR ET L'ASCENSEUR DE CHACUN DES BATIMENTS**

#### **1° - DEFINITION**

Elles comprennent :

##### **I - Pour les escaliers :**

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d'escaliers et leurs paliers.

Les dépenses d'entretien et de réfection des marches d'escaliers.

##### **II - Pour les couloirs :**

427

Les dépenses d'entretien et de réfection des plafonds, sols et murs, et ce même pour les appartements non desservis par le couloir objet des travaux.

## 2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des bâtiments intéressés.

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

I. - Le syndic peut exiger le versement :

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

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

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

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

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

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

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

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

### CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

## SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

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

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

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

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

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

### **1° -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS**

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

### **2° -MUTATION ENTRE VIFS**

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

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

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.

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

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

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

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

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de L'ENSEMBLE IMMOBILIER ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

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

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

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

### C - Décisions Extraordinaires

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

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

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

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

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

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

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. (Article 26-1).

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. (Article 26-2).

- l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

### 5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

631

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

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

### 3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

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

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

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

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

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

#### 4°) - DECISIONS

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

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

##### A - Décisions Ordinaires

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

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

##### B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4° - MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à L'ENSEMBLE IMMOBILIER, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

## SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-proprétaire ne peut être tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-proprétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

## SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu de l'unanimité requise pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ - Au syndic de L'ENSEMBLE IMMOBILIER alors en fonction,

2°/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

## SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction du ou des bâtiments.

435

**SECTION V - LOCATION**

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

**SECTION VI - ACTION EN JUSTICE**

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

**TROISIEME PARTIE****ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER****CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES****SECTION I - GENERALITES**

1° - La collectivité des copropriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires de chacun des bâtiments sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndicat principal a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège dans le premier bâtiment L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

2° - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant chacun des bâtiments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER appartiennent à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER vient à appartenir à une seule personne.

3° - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

Pour la gestion des frais et charges afférents à chacun des bâtiments, il peut être convenu de créer pour chacun d'entre eux ou même un seul d'entre eux un syndicat secondaire.

436

La décision de constituer un syndicat secondaire doit être prise par les copropriétaires dont les lots composent le ou les bâtiments concernés.

Il appartient néanmoins à l'assemblée du syndicat principal d'apprécier l'opportunité de procéder à une modification du règlement de copropriété de l'ENSEMBLE IMMOBILIER en vue de tenir compte de la création d'un syndicat ou de syndicats secondaires.

Le syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment pour lequel il est constitué. Il ne peut toutefois pas empiéter sur les pouvoirs du syndicat principal sur les parties communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. La création d'un syndicat secondaire amène automatiquement une spécialisation des charges communes afférant au seul bâtiment pour lequel il a été créé.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile.

Tous les membres du syndicat secondaire font nécessairement partie de l'assemblée générale du syndicat principal.

Chaque syndicat secondaire doit tenir une assemblée générale distincte de celle du syndicat principal.

Seul le représentant légal du syndicat secondaire peut agir en justice en son nom aux fins d'assurer la défense des intérêts relevant du bâtiment seul.

## SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

### 1° - DROIT DE VOTE

Le syndicat principal est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de L'ENSEMBLE IMMOBILIER et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

Les mêmes règles s'appliquent aux syndicats secondaires sauf que les questions débattues ne concernent pas l'ENSEMBLE IMMOBILIER mais le bâtiment.

### 2° - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - La première assemblée générale devra avoir lieu dans les trois mois de la dernière vente de lot de la présente copropriété.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

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

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

437

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

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

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

#### 5° - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

V. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

#### 6°/ - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

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

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

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

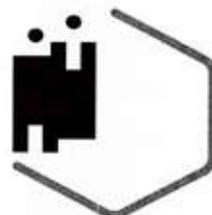
Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

#### 7°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

439



**Conseil  
National  
des Barreaux**

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

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

### **Chapitre Ier : Dispositions générales**

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

## **ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE**

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

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

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

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

## **ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

## **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au

créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

#### **ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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

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

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

### **Chapitre II : Enchères**

#### **ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 10 – SURENCHÈRE**

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

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

#### **ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

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

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

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

h h h

conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

### **Chapitre III : Vente**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

#### **ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE**

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

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

#### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

#### **ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

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

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.

• •  
•

**MISE A PRIX - ENCHERES**

---

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **15 000 €**, 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 CARPENTRAS**, 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 CARPENTRAS, le**      /      /2025

**Maître Lionel FOUQUET**