



Doss. 230299

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal Judiciaire de MENDE** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, l'immeuble ci-après désigné :

Commune de MARVEJOLS (Lozère) - Quartier du PONT PESSIL :

Deux appartements indépendants, constituant les lots n° 2 (avec les 74/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales) et n° 4 (avec les 63/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales) d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, édifié sur des parcelles cadastrées ;

- SECTION C n°183, d'une contenance cadastrale de 2a 25ca,
- SECTION C n°2485, d'une contenance cadastrale de 2a 72ca,
- SECTION C n°2504, d'une contenance cadastrale de 10a 84ca,
- SECTION C n°2509, d'une contenance cadastrale de 20a 85ca,
- SECTION C n°2573, d'une contenance cadastrale de 22a 77ca,
- SECTION C n°2575, d'une contenance cadastrale de 8a 27ca,
- SECTION C n°2578, d'une contenance cadastrale de 1a 24ca,
- SECTION C n°2510, d'une contenance cadastrale de 19a 67ca,

M

État Descriptif de Division et règlement de copropriété établi au terme d'un acte reçu par Maître Rodolphe MESTRE, notaire à UZES (Gard), publié le 03/12/2009 sous la référence 4804P31 2009P4045,

Modificatif d'État Descriptif de Division après Division publié le 17/05/2013 sous la référence 4804P31 2013P1821.

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 75003 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Elisant domicile au Cabinet de Maître Jean CARREL, Avocat, membre de la SELARL CABINET CARREL AVOCAT, Avocat au Barreau de LOZERE, demeurant 9 rue Rochevalier - 48 100 MARVEJOLS, lequel est constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites,

Avocat Postulant.

Et en le Cabinet de Maître Gabriel CHAMPION, Avocat, membre de la SCPA rd avocats & associés, Avocats au Barreau de NIMES, demeurant 3 rue Monjardin - 30 000 NIMES (courriel: contact@rdavocats.fr - téléphone: 04.66.36.08.46),

Avocat Plaidant.

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

➤

2

EN VERTU DE

➤ un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MENDE (Lozère), le 18 novembre 2013, signifié le 17 décembre 2013, définitif selon certificat de non appel délivré par le Greffe de la Cour d'appel de NIMES (Gard), le 2 octobre 2023, rectifié par jugement du Tribunal Judiciaire de MENDE (Lozère), en date du 2 août 2023, signifié le 29 septembre 2023, définitifs selon certificats de non pourvoi délivrés par le Greffe de la Cour de Cassation le 25 janvier 2024,

➤ une inscription d'hypothèque judiciaire définitive (se substituant à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 3 juillet 2012, Vol. 2012 V n° 416), publiée au Service de la Publicité Foncière de MENDE (Lozère), le 14 mars 2014, Vol. 2014 V n° 176, et renouvelée suivant bordereau de renouvellement publié le 17 novembre 2023, Vol. 2023 V n° 669,

➤ un commandement de payer valant saisie immobilière, notifié suivant acte de Maître Philippe ALET, Commissaire de Justice à MARVEJOLS (Lozère), en date du 21 juin 2024, publié au Service de la Publicité Foncière de LOZERE, le 12 août 2024, Vol. 2024 S n° 5.

D'avoir à payer :



10
11
12
13
14

15
16
17

18
19
20

21

22

23
24

25
26
27
28
29
30
31
32

33
34
35
36
37
38
39
40

41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

Ce commandement qui contenait les copies et énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution a été compris dans l'état déposé au Service de la Publicité Foncière de LOZERE, le 12 août 2024, **joint au présent**.

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du **8 juillet 2024**, établi par Maître Philippe ALET, Commissaire de Justice à MARVEJOLS (Lozère), et **joint au présent**.

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

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désignés appartiennent à _____ pour en avoir fait l'acquisition suivant ACTE DE VENTE reçu par Maître Rodolphe MESTRE, notaire à UZES (Gard), en date du 22 octobre 2009, publié à la Conservation des hypothèques de MENDE (Lozère), le 8 décembre 2009 sous la référence 4804P31 - 2009 P 4082.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

➤ Etat des risques naturels et technologiques

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

➤ Certificat de performance énergétique

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

➤ Diagnostic sur l'installation électrique

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

➤ Certificat de surface privative

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

CONDITIONS D'OCCUPATION

- lot 2 : occupé par

- lot 4 : libre.

9

MAITRE ALET PHILIPPE
COMMISSAIRE DE JUSTICE
1 AVENUE DU CHEYLA
48100 MARVEJOLS
Tél: 04.66.32.10.89
etude.alet@wanadoo.fr

Référence : MD09748_67

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE HUIT JUILLET

A la requête 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 75003 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Qui constitue **Maitre Jean CARREL** membre de la **SELARL CABINET CARREL AVOCAT** - Avocat au Barreau de LOZERE, demeurant 9 rue Rochevalier 48100 MARVEJOLS, et auquel il est fait élection de domicile, sur le présent et ses suites, et au cabinet de laquelle pourront être signifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie

Ayant pour avocat plaçant la **SCPA rd avocats & associés**, représentée par Maître Gabriel CHAMPION, avocats au Barreau de NIMES, dont le siège est à Nîmes (30000), 16 Rue des Greffes

Requis de dresser un procès-verbal descriptif portant sur les assises immobilières suivantes :

DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS :

Dans un ensemble immobilier situé sur la Commune de MARVEJOLS (Lozère) Quartier du PONT PESSIL, cadastré section C 183 d'une contenance cadastrale de 0ha02a25ca, section C 2485 d'une contenance cadastrale de 0ha02a72ca, C 2504 d'une contenance cadastrale de 0ha10a84ca, C 2509 d'une contenance cadastrale de 0ha20a85ca, C2573 d'une contenance cadastrale de 0ha22a77ca, C 2575 d'une contenance cadastrale de 0ha08a27ca , C2578 d'une contenance cadastrale de 0ha01a24ca et C 2510 d'une contenance cadastrale de 0ha19a67ca :

- le lot 2 et les 74/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales
- le lot 4, et les 63/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

État Descriptif de Division et règlement de copropriété établi au terme d'un acte reçu par Maître Rodolphe MESTRE, notaire à UZES (Gard), publié le 03/12/2009 sous la référence 4804P31 2009P4045, modificatif d'Etat Descriptif de Division après Division publié le 17/05/2013 sous la référence 4804P31 2013P1821

Tels que le ou lesdits biens immobiliers se comportent, s'étendent et se poursuivent avec toutes les aïssances, appartenances, atténuances et dépendances, droits et facultés quelconques y attaché sans aucune exception ni réserve.

Sur quoi :

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Je soussigné,

MAITRE PHILIPPE ALET COMMISSAIRE DE JUSTICE
Résidant 1 AVENUE DU CHEYLA
48100 MARVEJOLS

DIAG IMMO 48

Cabinet spécialisé en diagnostic immobilier
1 avenue Marechal FOCH 48000 MENDE
Mail : contact@diagimmo48.com
Tel : 06 86 86 90 92 - 06 86 86 90 92

en présence de l'occupant du lot 2 pour les parties
privatives comme nous le préciserons.

**Dans un premier temps nous allons donc
décrire d'abord les surfaces communes ,
dans un second temps les parties
privatives : lot 2 et lot 4.**

Introduction

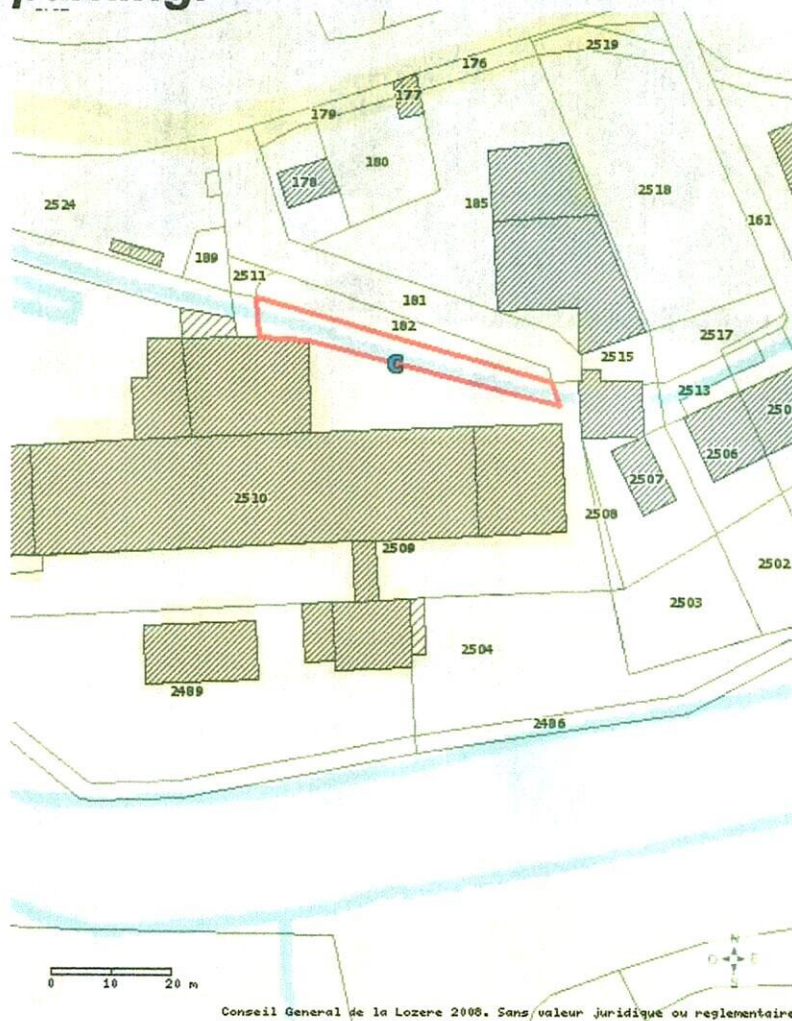
**La copropriété , l'état descriptif auquel le commandement de payer fait
référence reste inchangé à ce jour.**

**Absence de syndic , absence d'instance de représentation, la copropriété
est composée aujourd'hui :**

Présentation de la société S

**PREMIEREMENT
LES PARTIES COMMUNES
LES SOLS NON CONSTRUITS**

**Parcelle C183 lit de canal , surface
parking.**



Zone non délimitée au sol , passage , parking . revêtu de cailloutis au sol .



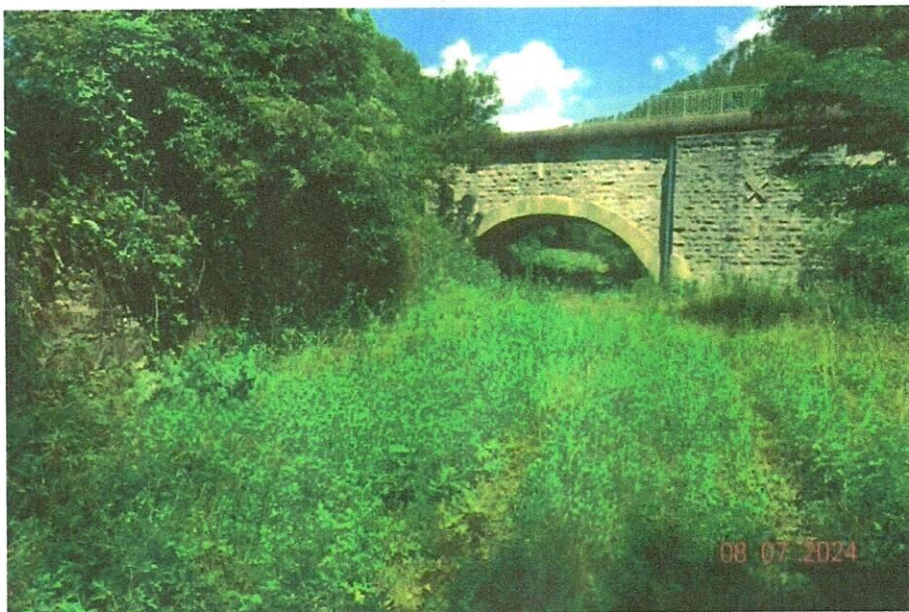
Parcelle 2485
Non aménagée.



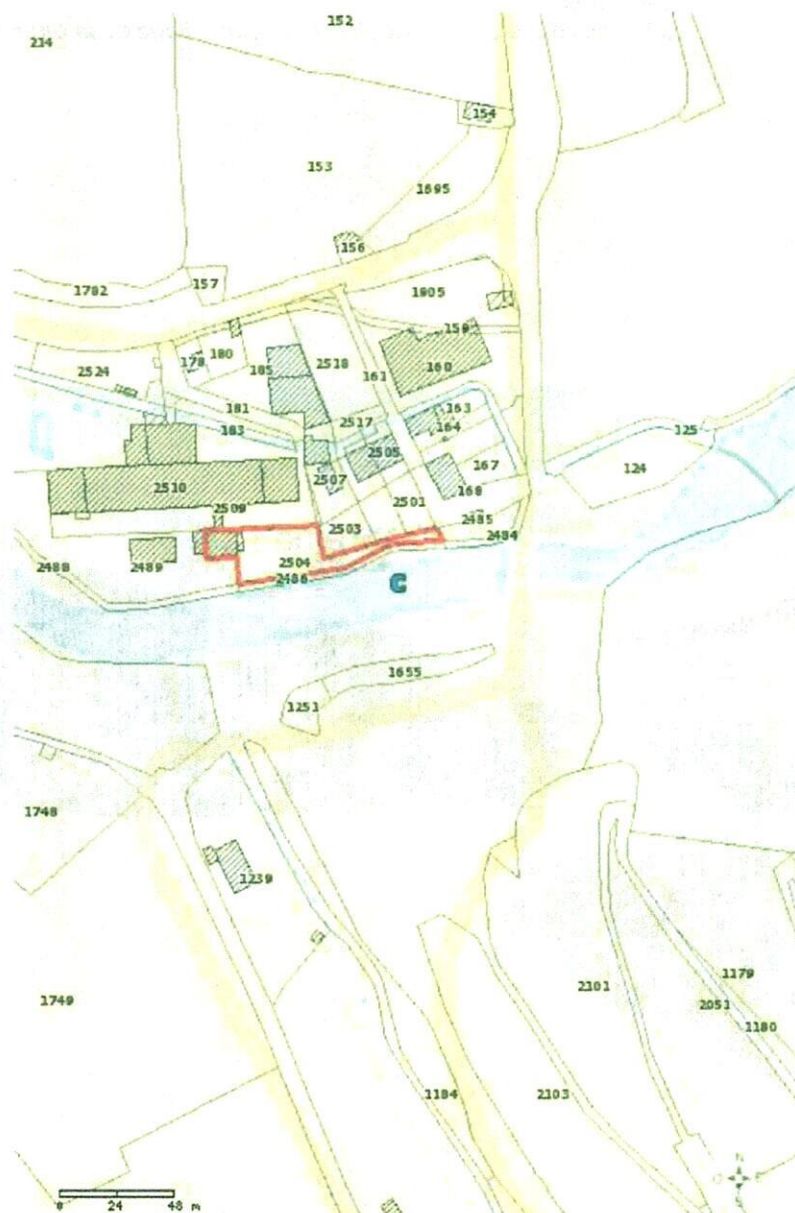
Conseil General de la Lozere 2008. Sans valeur juridique ou réglementaire

AS

Sol herbeux



Parcelle C2504



Conseil General de la Lozère 2005. Sans valeur juridique ou réglementaire

17

Cailloutis au sol longe les berges de la Colagne, sans aménagements spécifiques
La flèche rouge situe la position de mon cliché et sa direction





Zone herbeuse .



19





Limite EST. Sol gravillon.



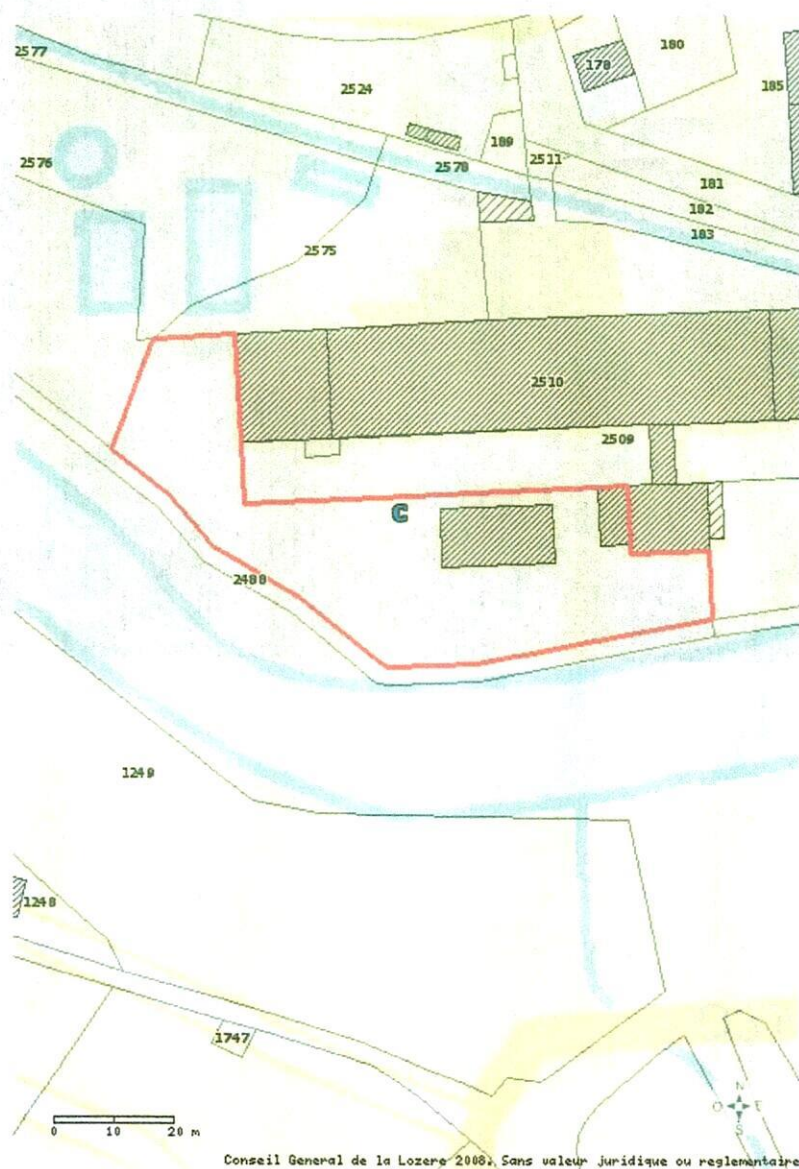
Zone EST : Zone non aménagée





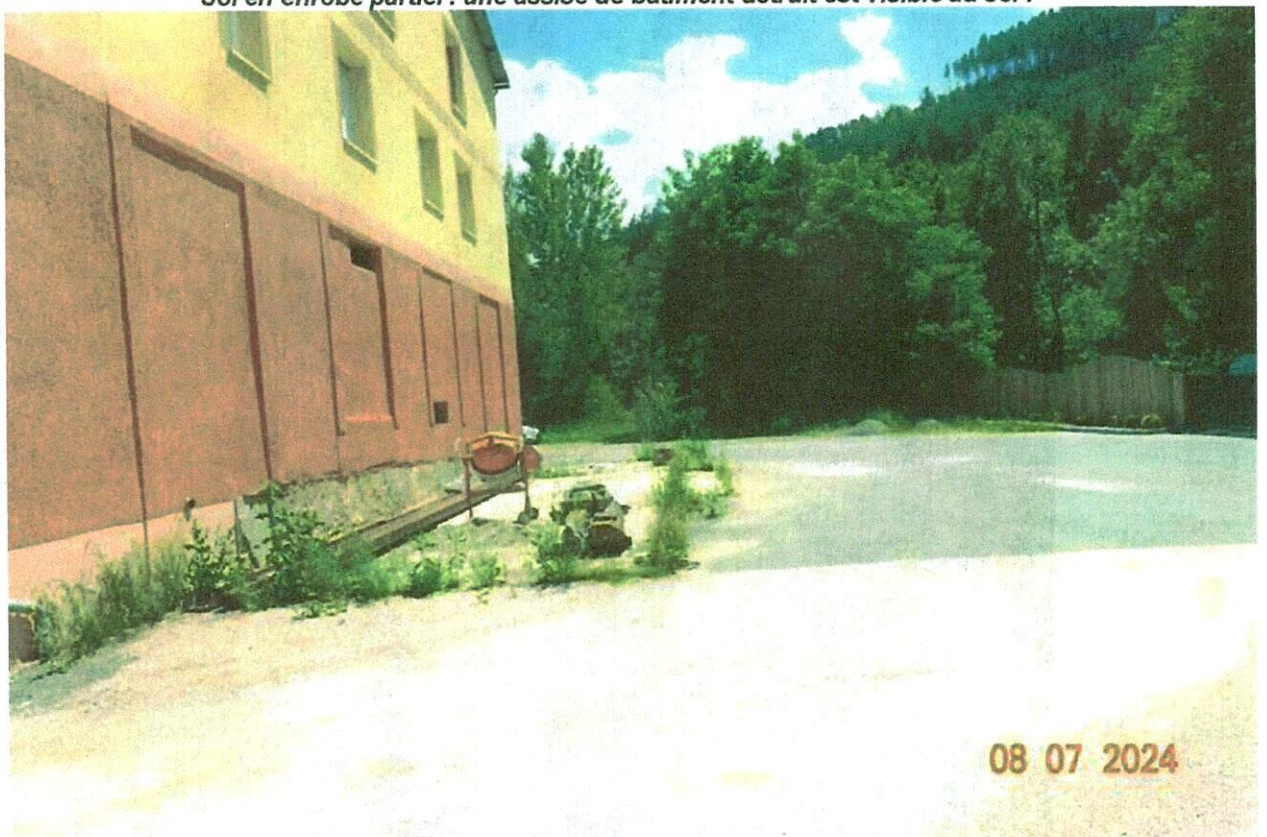
Parcelle C 2573

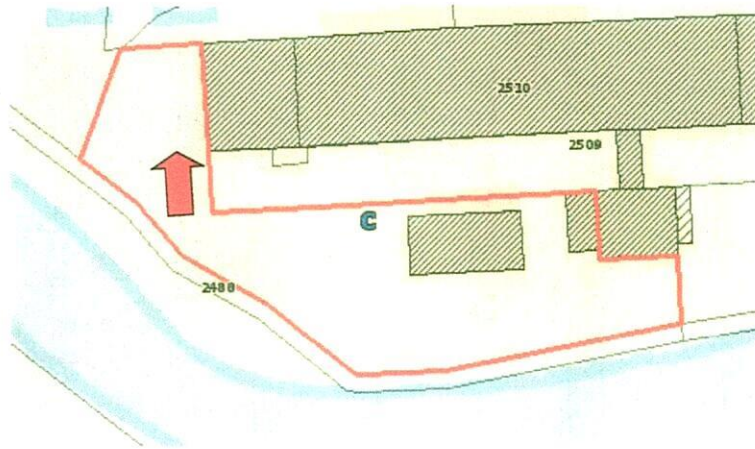
cette parcelle comprend aussi plus spécifiquement une servitude de passage au profit des propriétaires du premier étage de la parcelle 2510 lot 2.





Sol en enrobé partiel . une assise de bâtiment détruit est visible au sol .

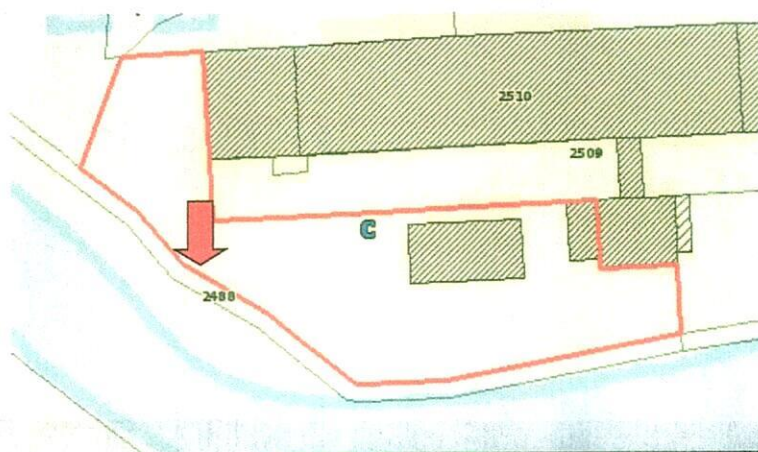




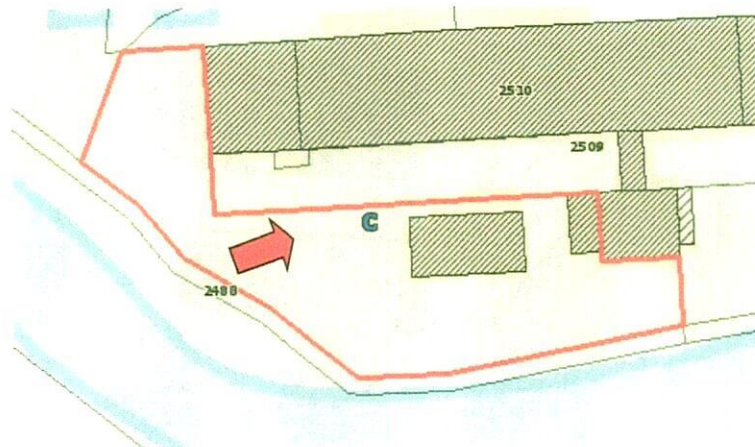
Barrière de bois matérialisant la limite OUEST de la parcelle .



Le SUD OUEST et le SUD de la parcelle sont constitués par une haie d'arbres sauvages plantés sur les rives de la Colagne.

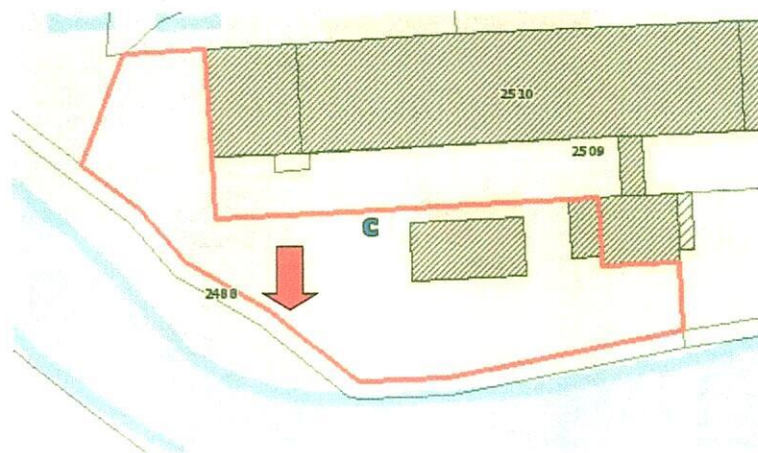


08 07 2024

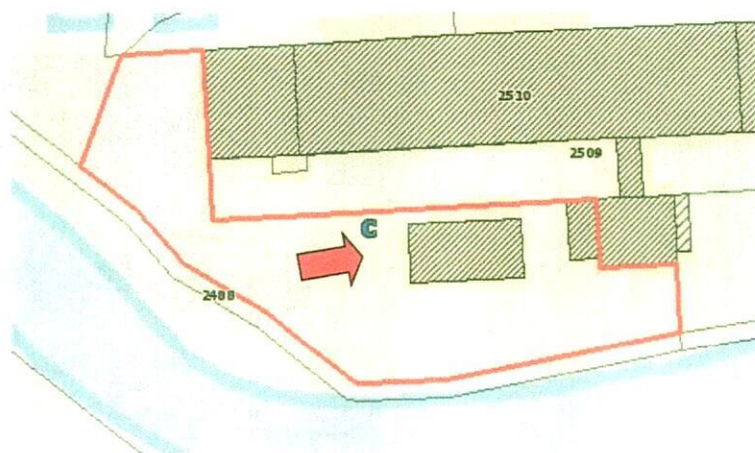


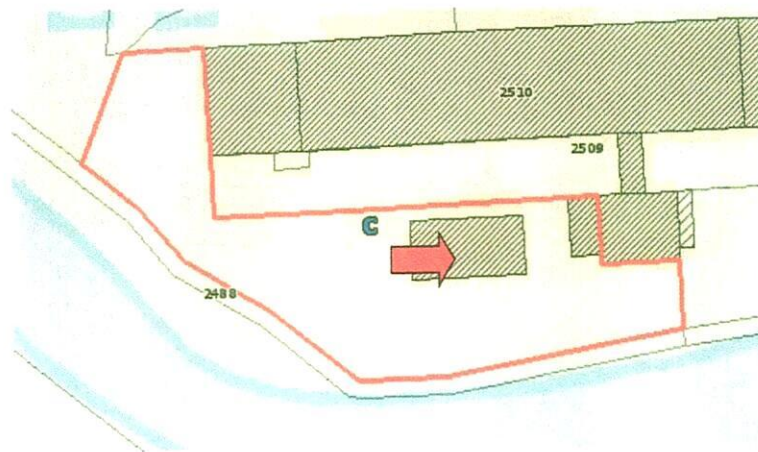
A gauche de l'image le lot 2 et 4 lots privatifs. Nous sommes sur l'assise de la servitude de passage au profit de ces deux lots .





Le bâtiment cadastré visible sur le plan n'existe plus il a été détruit .





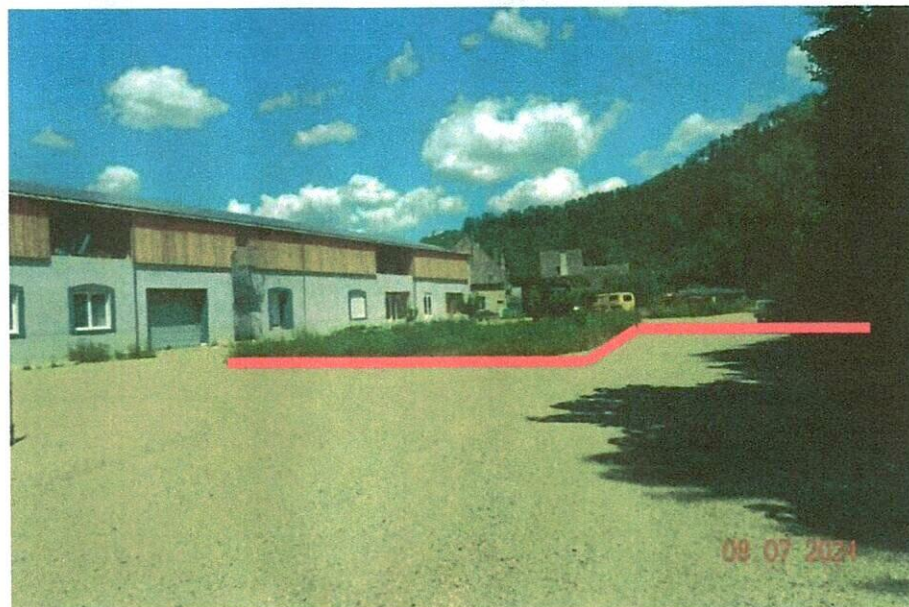
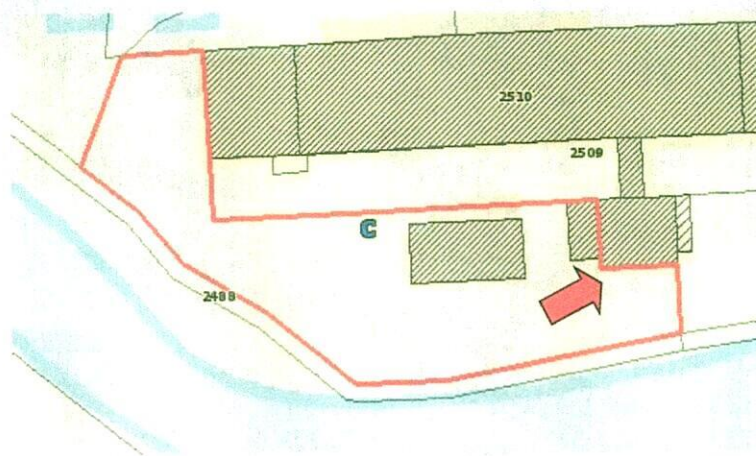




Cailloutis au sol



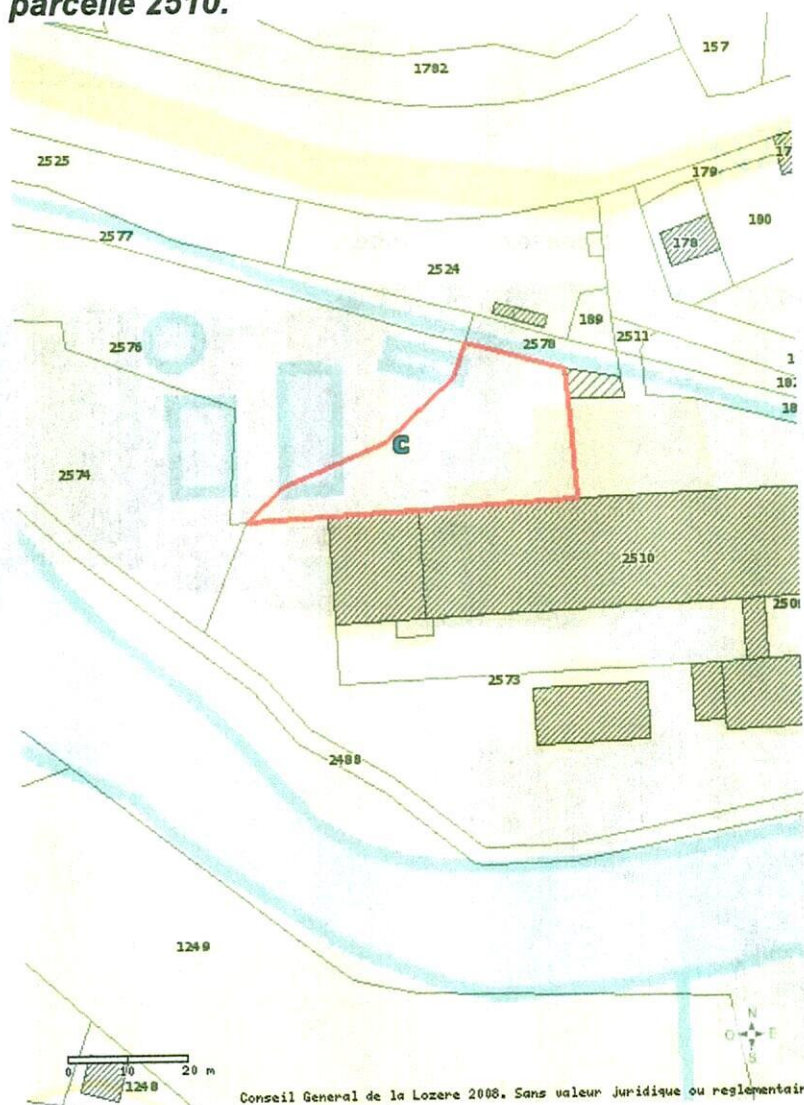
Limite EST de la parcelle 2573

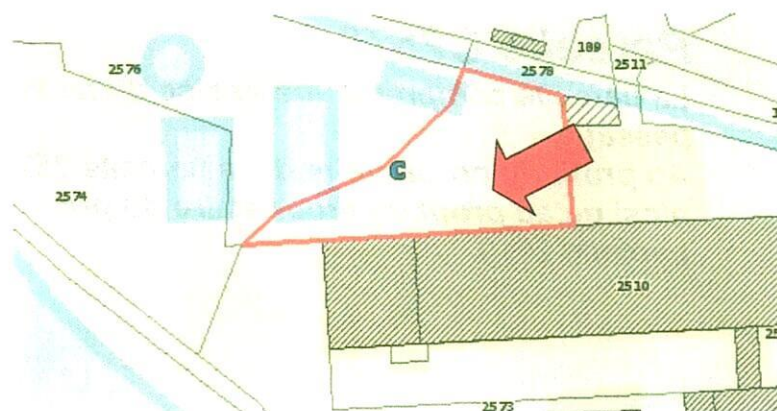


Parcelle C2575

La parcelle comprend une Assise d'une servitude de passage

Au profit du propriétaire de la parcelle 2576, ainsi qu'au profit du propriétaire du premier étage de la parcelle 2510.

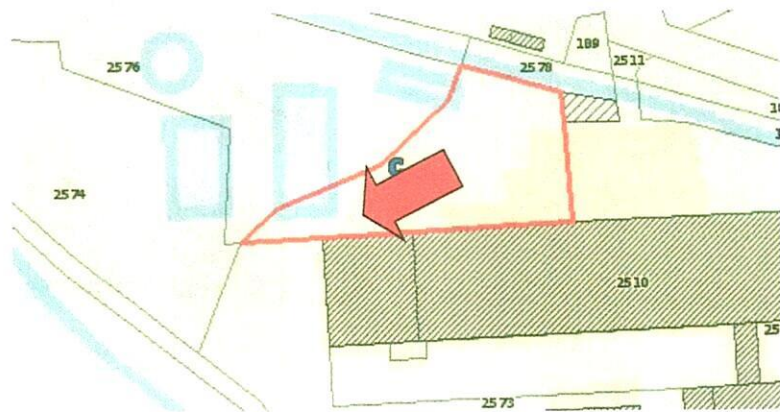




Zone plane revêtu d'enrobé.



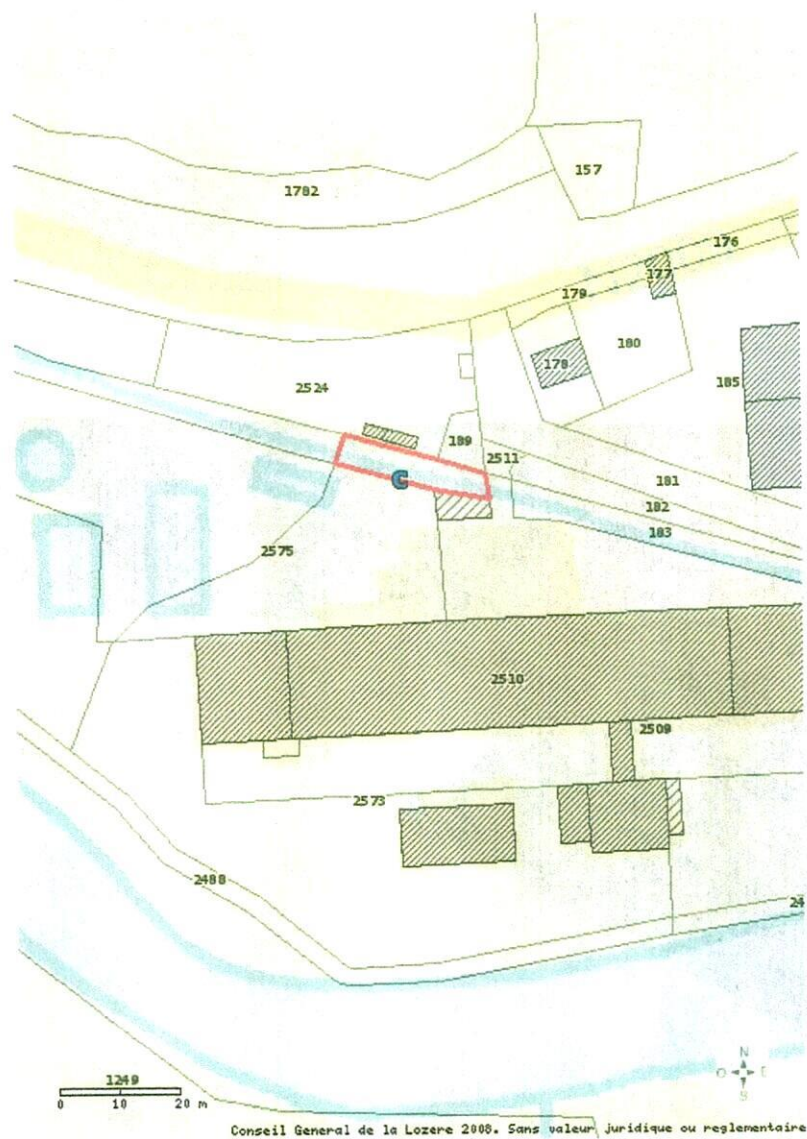


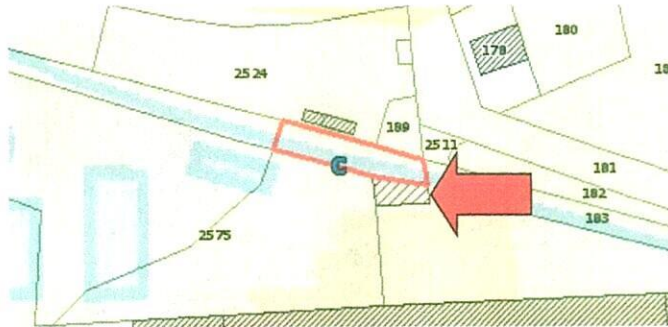


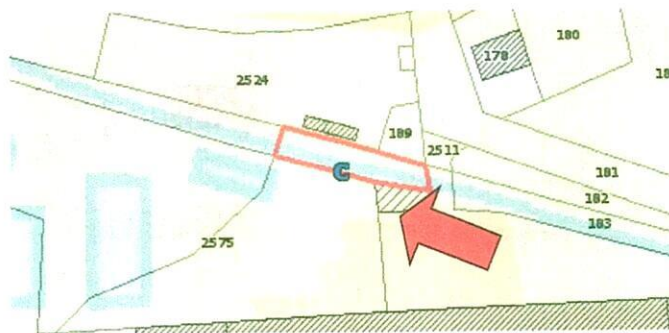


Parcelle C2578

Zone non délimitée au sol revêtue d'enrobé, zone plane

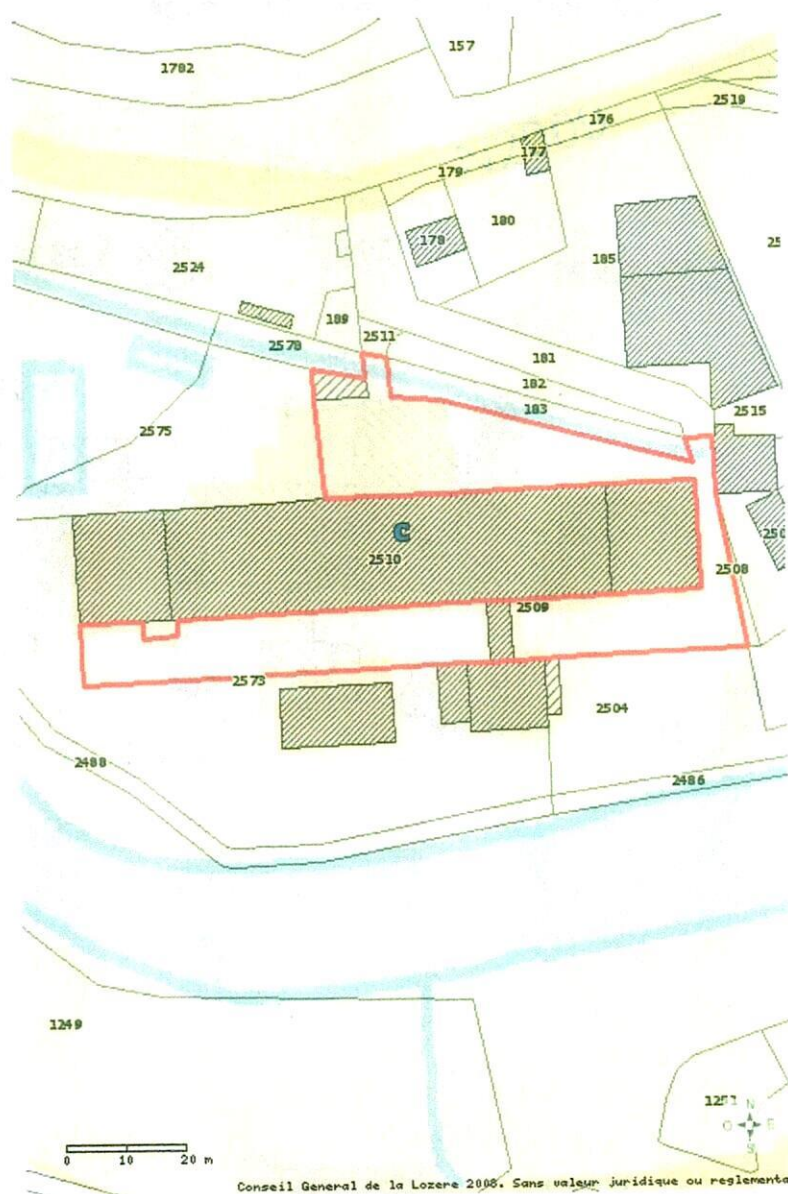






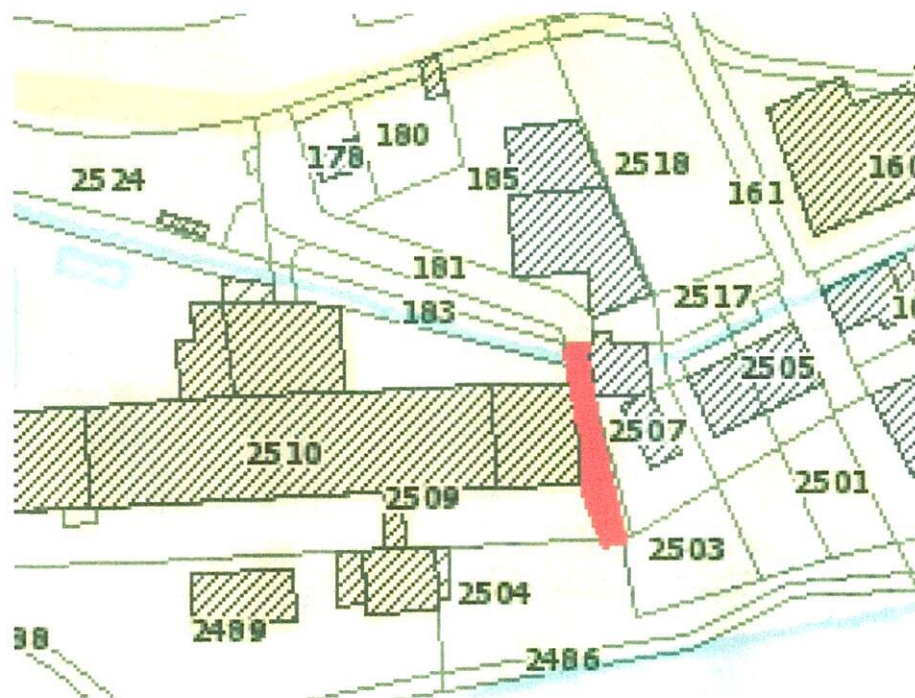
Parcelle C2509

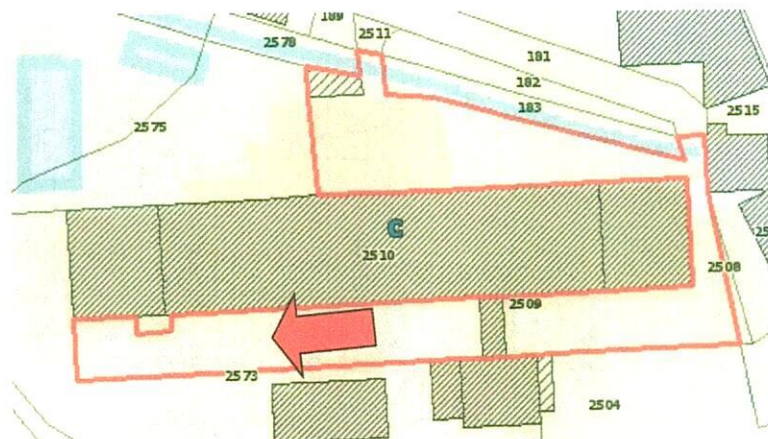
Il est à noter qu'elle est aussi l'assise d'une servitude.



WS

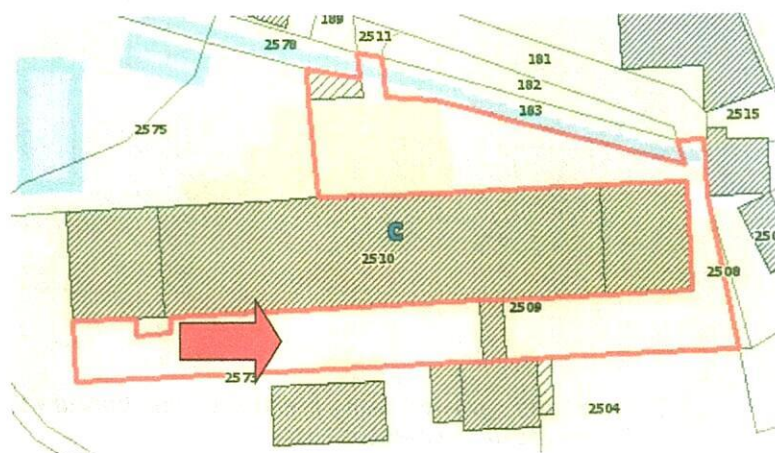
Il est à noter qu'elle est aussi l'assise d'une servitude :
SERVITUDE DE PASSAGE REELLE ET PERPETUELLE zone EST
 confirmée par l'état de division.
FONDS DOMINANT(en faveur dudit fonds) C 2503 C2507 C2508 C2512 C
 2515
FONDS SERVANT C 2509 zone EST en rouge.

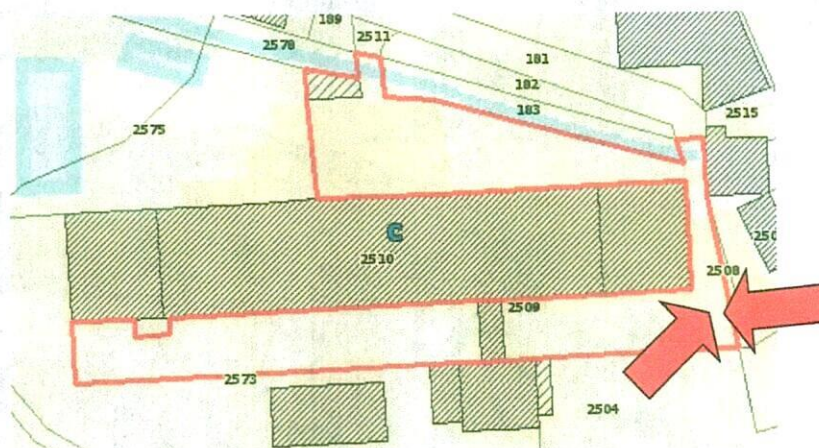




Sol cailloutis , gravier , zone plane avec une bordure de gravier sur la zone NORD en pie de l'immeuble 2510.



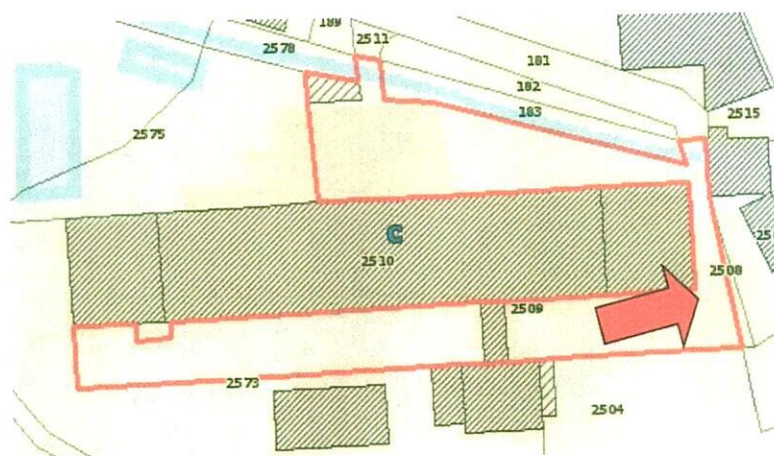




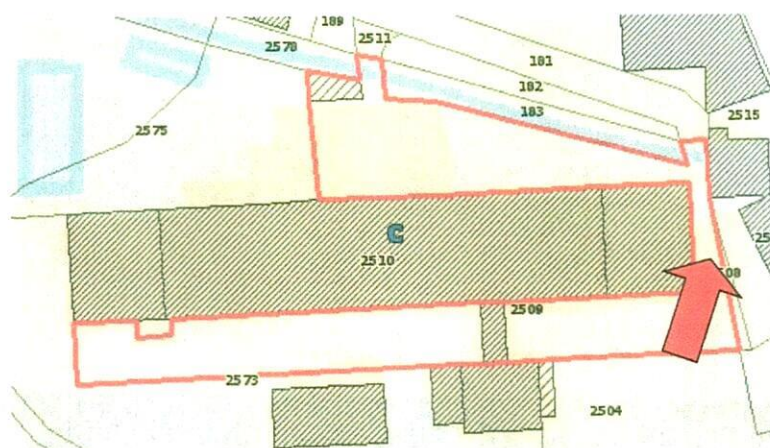
PUIT 2509

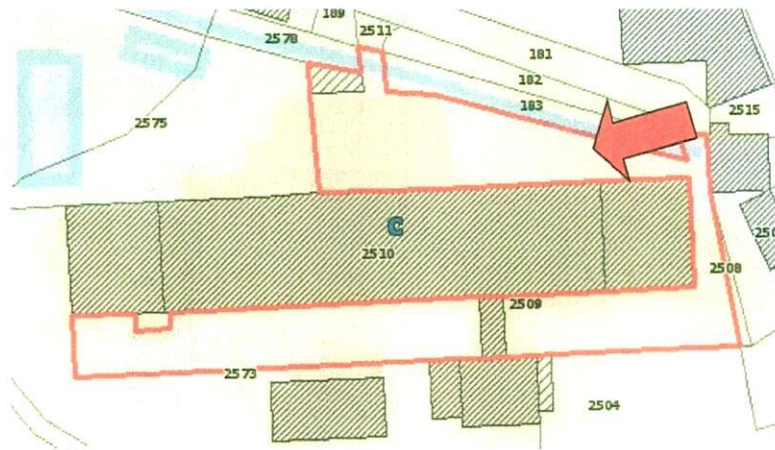


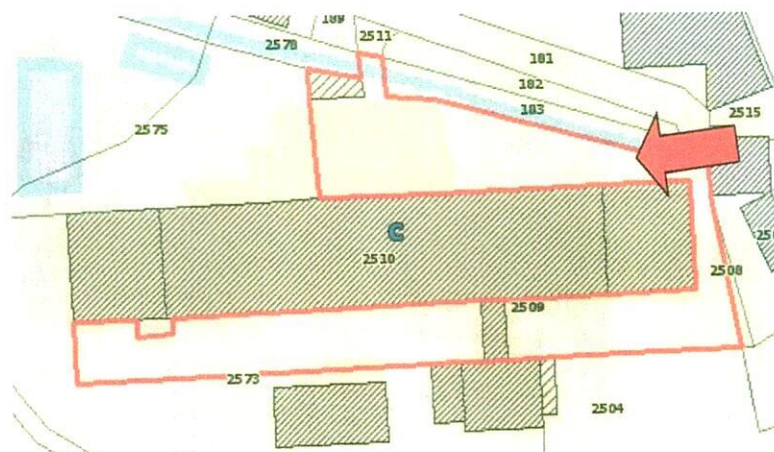




Assise de la servitude





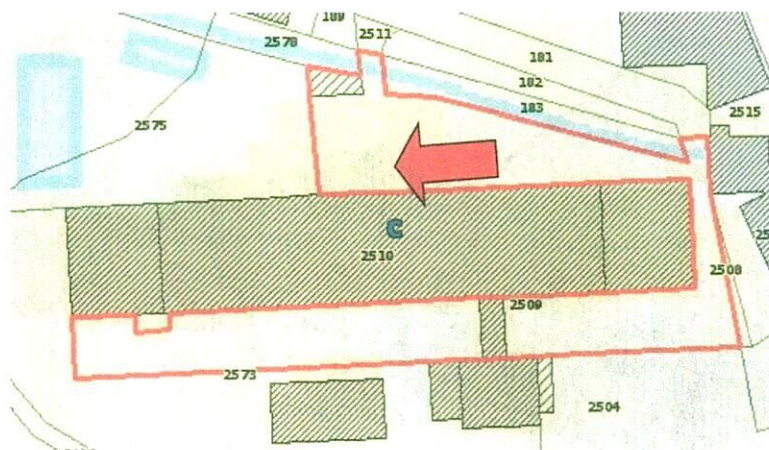


Cousive et esclaiar aménagée sur la façade NORD du 2510 en surplomb de la parcelle 2509



Sol

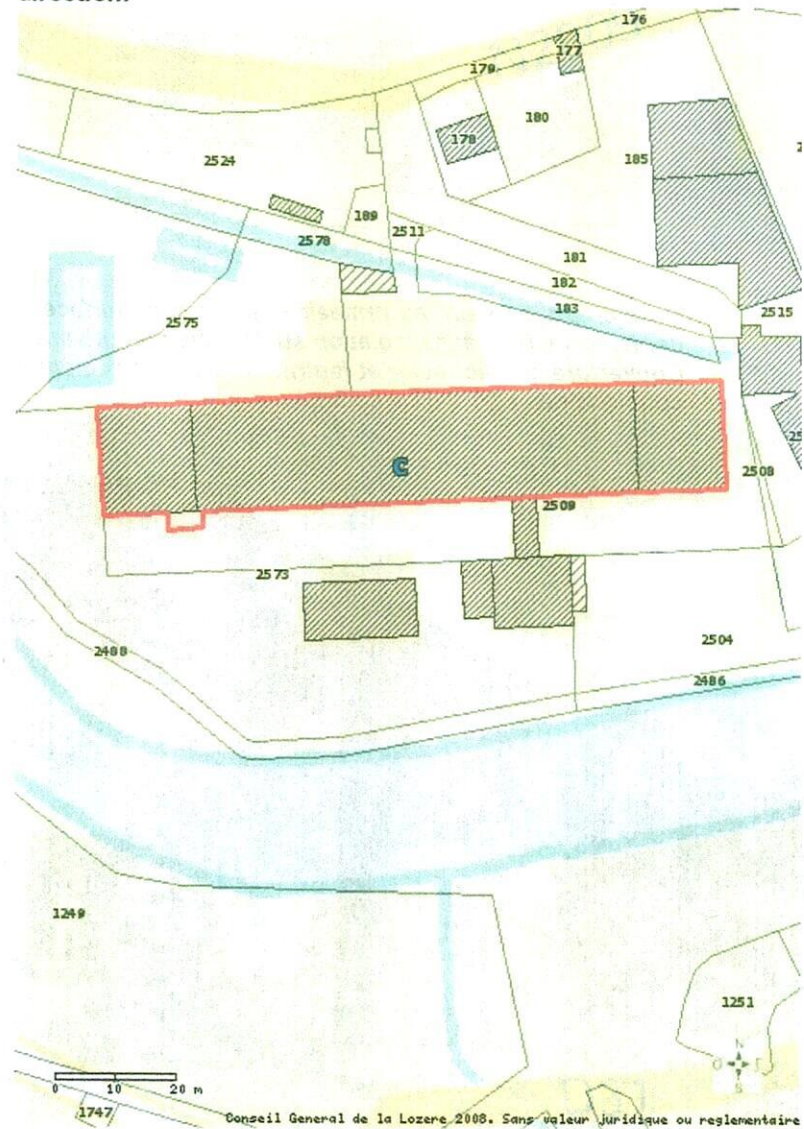


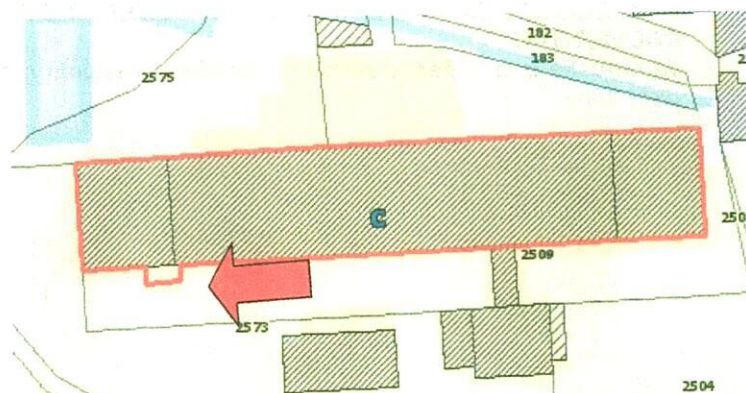


Parcelle C2510

L'IMMEUBLE S'ENTEND DES MURS PORTEURS ET DE LA COUVERTURE.

Je rappelle que la flèche rouge matérialise la situation de mon cliché et sa direction.

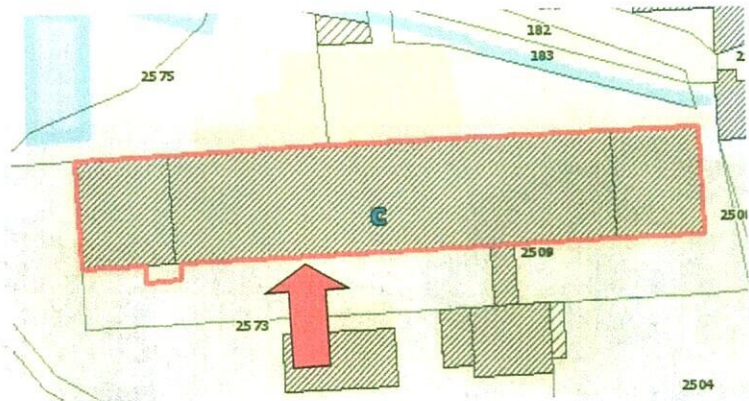


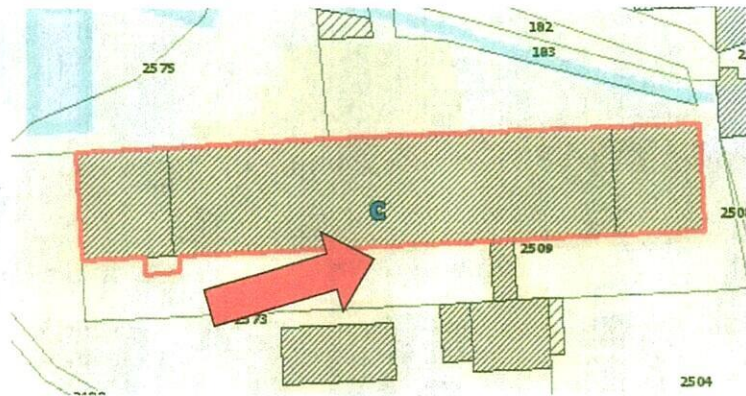


**Murs crépis de neuf, au pmeeir tage toute la surface est clôturée avec des bardzaux de bois sans isolation sur la zone non privative.
Couverture en bac acier et feutrine il est enst demêm pour la couverte qui couvre la oen LOT 2 ET 4 comme nous le verrons .**

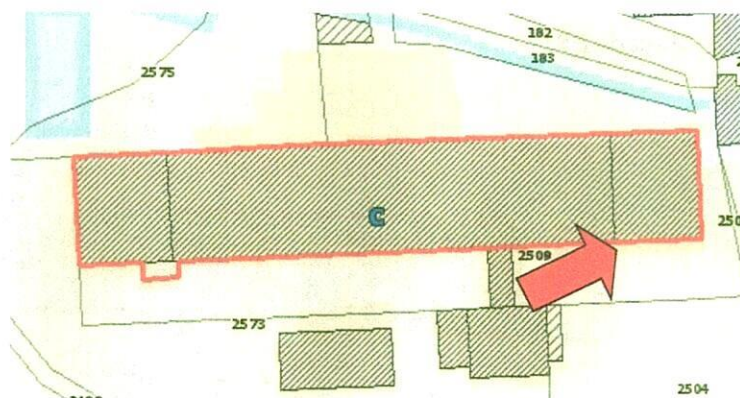




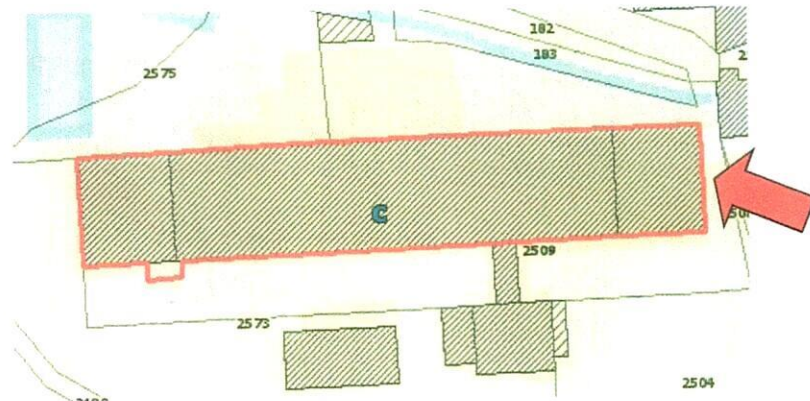




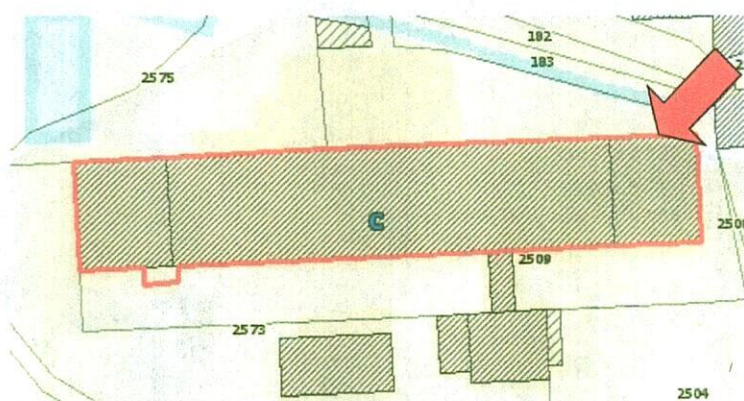




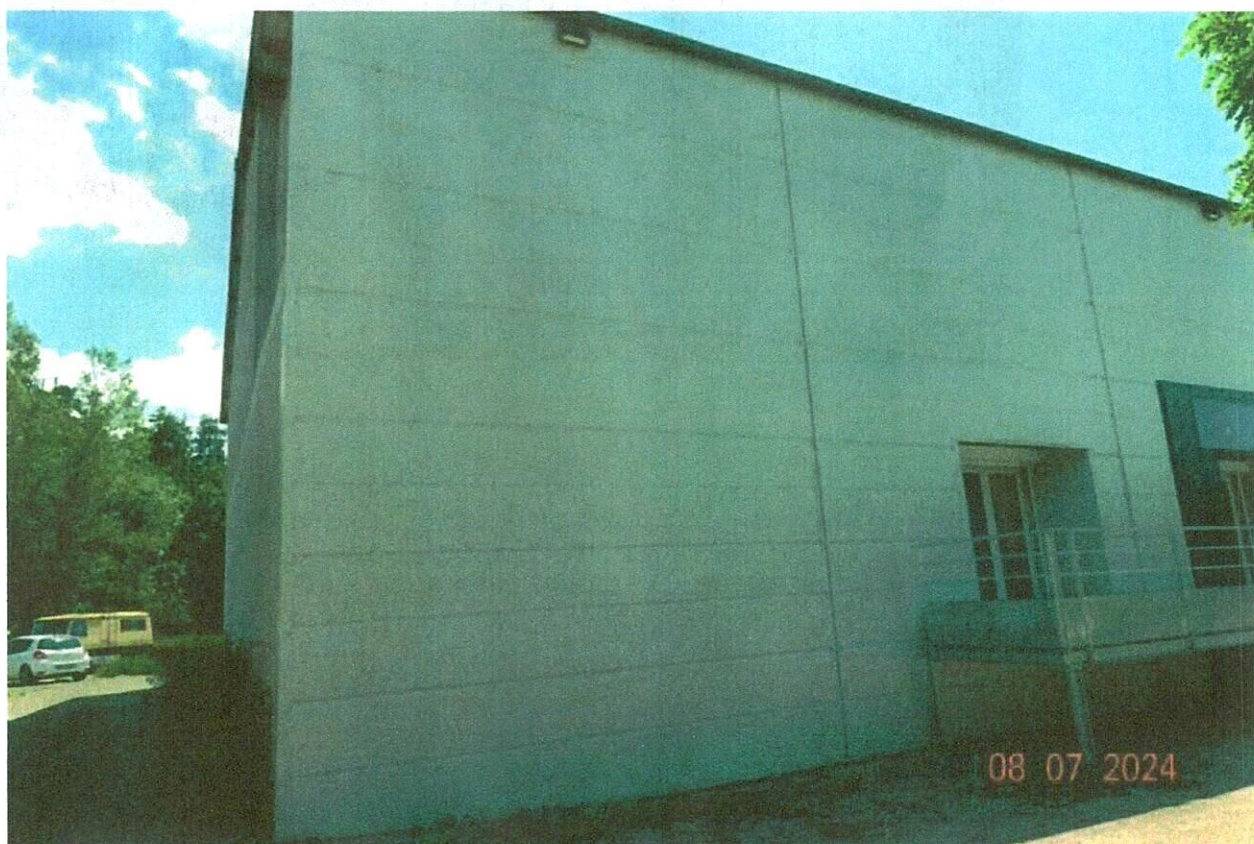
Façade EST



MM



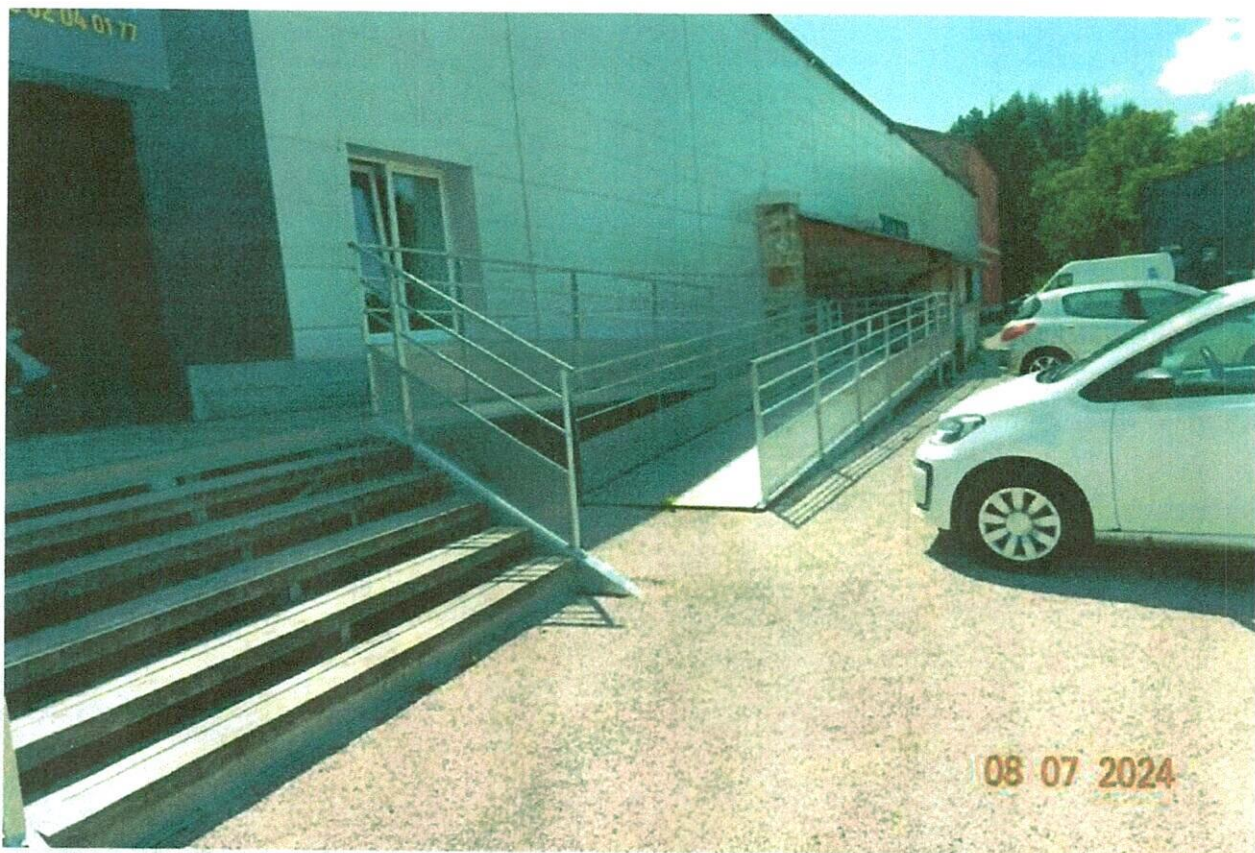
Façade NORD isolation extérieure par bardeaux de matière synthétique.

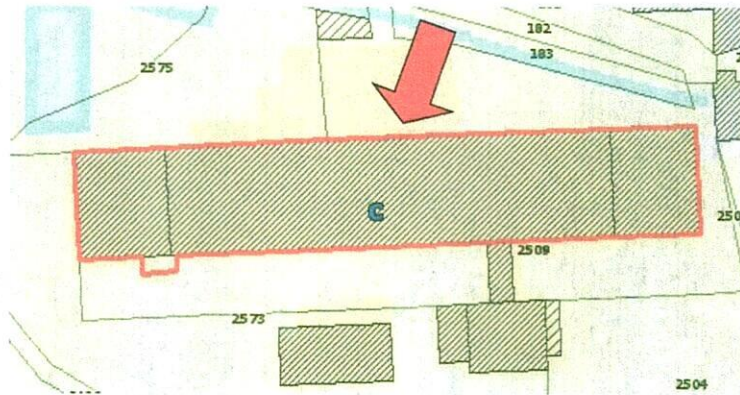




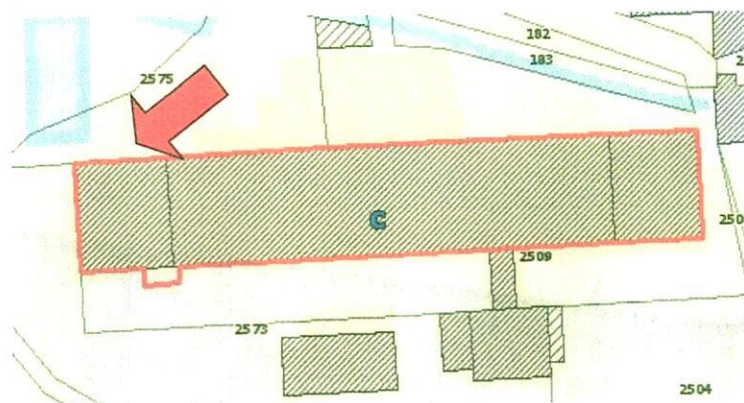








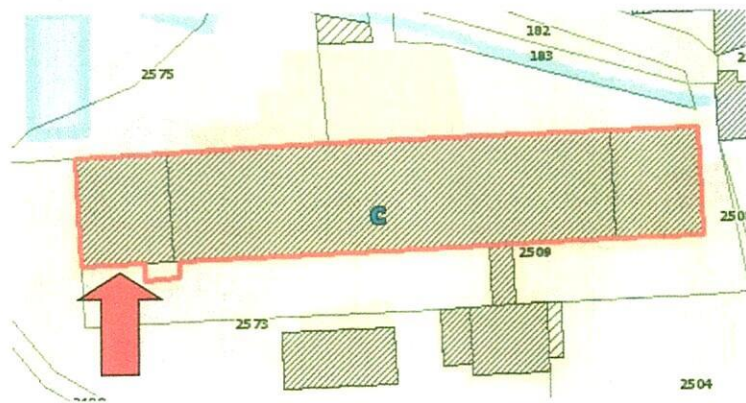




Façade NORD des lot 2 et 4 ; crépi projeté .









Surface totale de la toiture en bac acier en parfait état sur ossature bois et acier. Bon état du gros œuvre , l'immeuble est parfaitement hors d'eau.

Zone SUD



Gros œuvre zone NORD plaques d'isolant .



Je constate la présence sur la couverture de panneaux photovoltaïques.





LES CONVENTIONS ET CONTRATS AFFECTANT CES PARCELLES COMMUNES

Nous avons constaté qu' une partie de la toiture est occupée par des plaques photovoltaïques.

Un contrat notarié de location a été établi le 06.10.2011 entre LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et la SARL VOLTFRANCE

Une copie in extenso du contrat est joint en annexe au présent acte .

Objet de la location 900 m2 de toiture.

Loyer : 2200 euros annuels.

durée : 25 années à compter du 01.10.2011.

Ce contrat de location a fait l'objet le 26.04.2013 d'un contrat authentique de

cession de droit au bail à RAISSAC ENERGIE ; société venant aux droits de VOLTAFRANCE, une copie de la cession est jointe au présent acte .

Ce contrat est toujours effectif.

En annexe nous reproduirons les contrats successifs portant sur ces panneaux photovoltaïques.

AMIANTE parties communes générales rapport de 2013 : néant



AMIANTE

M Résultats détaillés du repérage

* P = prélèvement, A = Avis technique, I = Impossibilité technique, S = Sondage

Prélevement : A = Avis technique, T = Impression technique, S = Sonnage							Présence d'amiante	
Localisation	Liste	Composant	Type de matériau	Descriptif	Rét action menée*	Etat de conservation	Sur analyse	Sur décision
1 - Appartement								
Vol 1					Neant			Absence
Vol 2					Neant			Absence
Vol 3					Neant			Absence
Vol 4					Neant			Absence
Vol 5					Neant			Absence
Vol 6					Neant			Absence
Vol 7					Neant			Absence
Vol 8					Neant			Absence
Vol 9					Neant			Absence
Vol 10					Neant			Absence
Vol 11					Neant			Absence
Vol 12					Neant			Absence
Vol 13					Neant			Absence
Vol 14					Neant			Absence
Vol 15					Neant			Absence
2 - Entier niveau								
Vol 16					Neant			Absence

N Informations complémentaires

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 (mésotéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épandements 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.

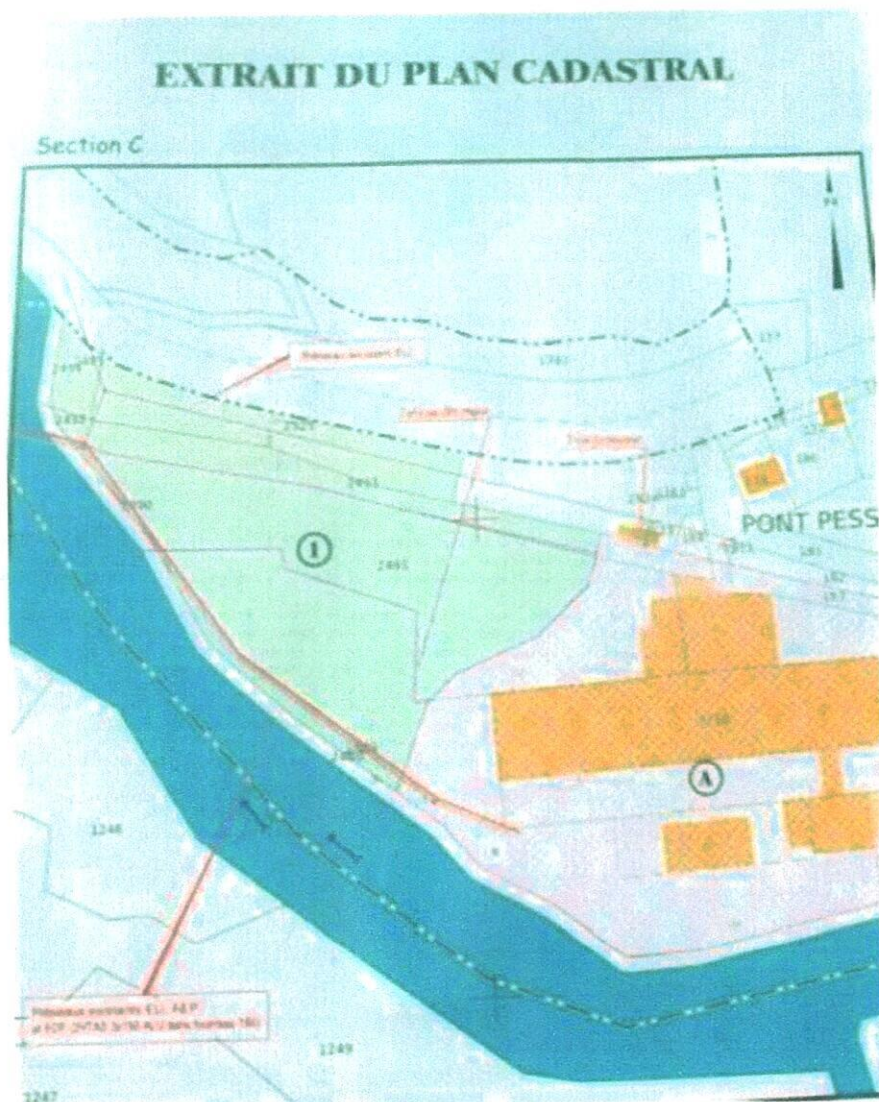
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

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 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.

81

SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATION D' ADDUCTION D'EAU POTABLE ET DE CANALISATION DES EAUX USEES
PAGE 10 contrat de vente du 15.10.2009
MENTIONNANT DES SERVITUDE A CONSTITUER.
J'ai pu obtenir un plan partiel en zone OUEST de l'implantation des réseaux existants. Ils suivent le lit de la Colagne .



LES RISQUES D'INONDATION

VOIR les dernières pages du DIAG réalisé ce jour et consulter en annexe le document que je reproduis provenant de la Mairie de MARVEJOLS.

**ZONE PPRI
MUNICIPALE** **DECLARATION**



Le Maire

ATTESTATION

Je soussigné, Monsieur Jean ROUJON, Maire de MARVEJOLS, certifie et atteste que les lots 1, 2 et 4 des parcelles cadastrées :

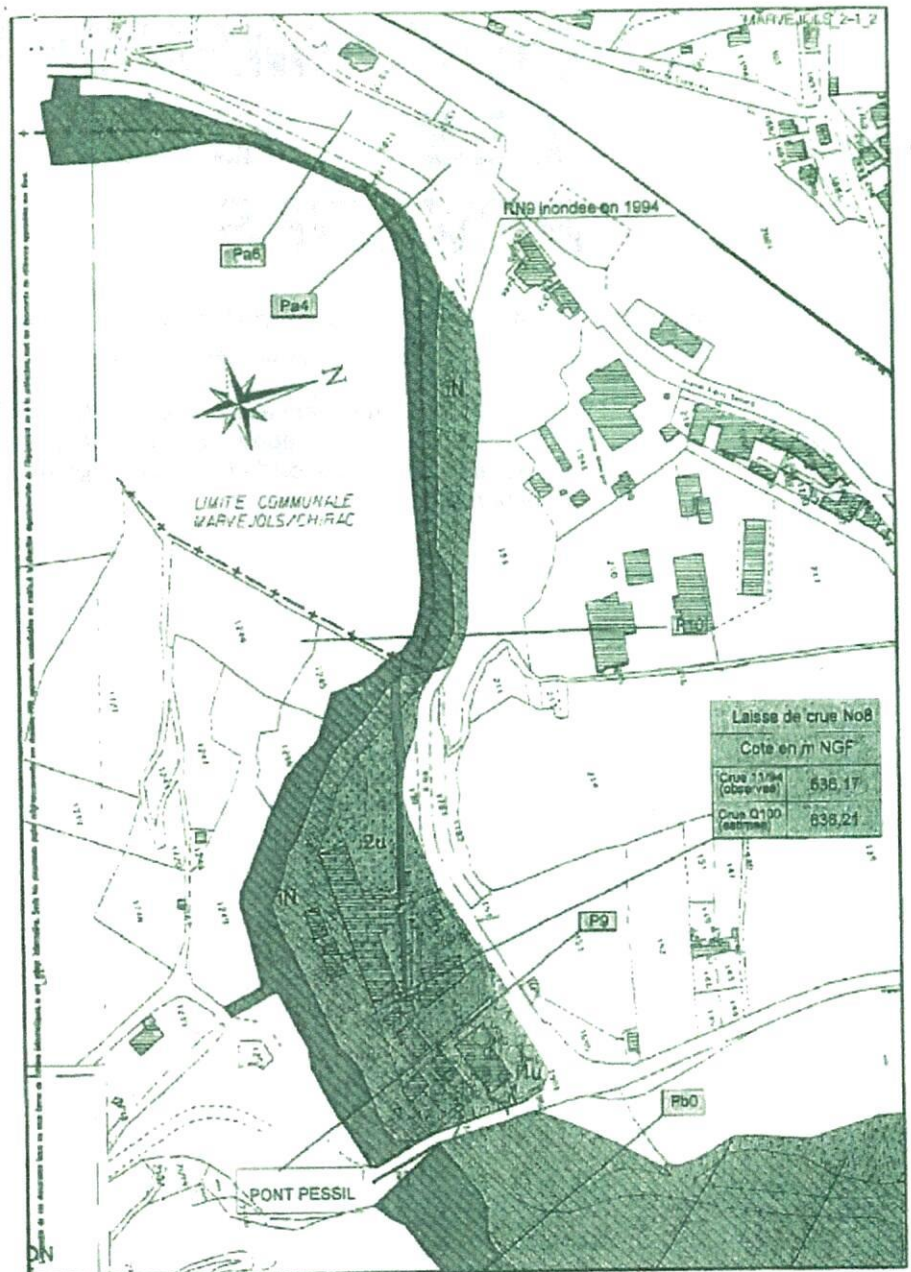
Section	N°
C	183
C	2485
C	2489
C	2491
C	2493
C	2495
C	2504
C	2509
C	2510
C	2525

- sont concernés par une servitude du Plan de Protection des Risques d'Inondation (cartographie en pièce jointe).

Fait à Marvejols le 14 mars 2013, pour servir et valoir ce que de droit


Maire,
Jean ROUJON

gh



DEUXIEMEMENT LES DEUX LOTS PRIVATIFS

**le lot 2 et les 74/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales
le lot 4, et les 63/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales,**

Les lots privatifs revenant à l

*Les lots forment deux appartements indépendants sis respectivement au
premier étage et au second et dernier étage de l'aile OUEST du bâtiment sis
sur la parcelle 2510.*



Nous verrons que le lot 2 bénéficie d'une servitude de passage sur la zone EST du premier étage.

Le lot 2 est le domicile (il règle 260€ par mois équivalent à la taxe foncière mensuelle il n' pas de contrat de bail écrit concédé

Le lot 4 est désaffecté.

LES LOTS PRIVATIFS

LOT 2

ACCES

L'accès **ACTUEL** se fait exclusivement par un escalier en colimaçon structure acier, dans l'acte de division, il est parlé d'un escalier extérieur qui a été supprimé à l'initiative de la sci de la Digue copropriétaire pour être remplacé par cet escalier extérieur, aucune document notarié n'a consacré ce changement de fait.



*L'escalier avant ce changement était ainsi :
 Ce pourquoi nous verrons que le lot 2 bénéficie d'une servitude de passage
 sur la zone EST du premier étage afin d'accéder à cet escalier qui n'existe
 plus .*



SUPERFICIE APPARTEMENT LOT 2

Loi carrez :

Total : 237,15 m²

(Deux cent trente-sept mètres carrés quinze)

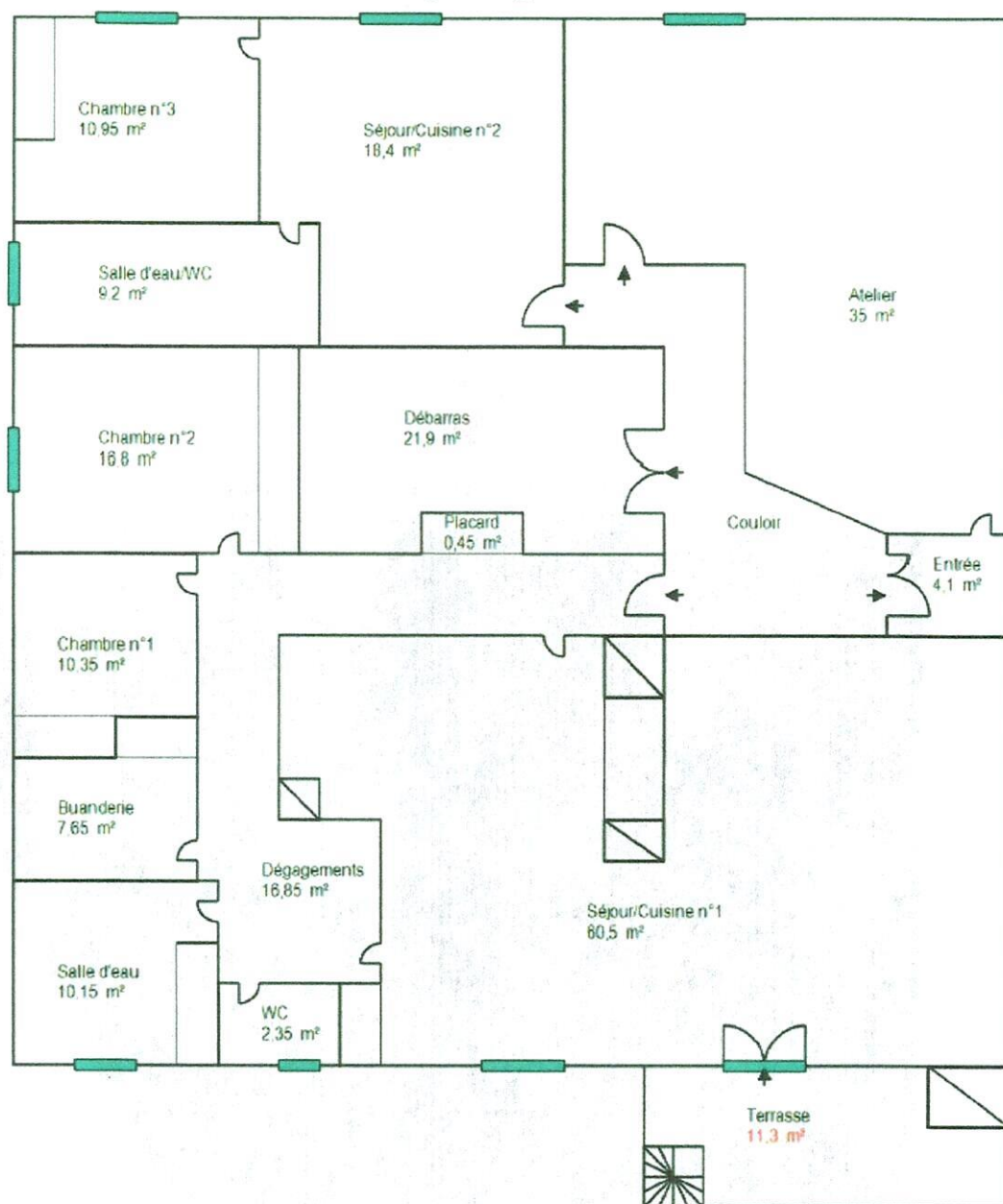
Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine n°1	1er	60,500 m ²	0,000 m ²
Dégagements	1er	16,850 m ²	0,000 m ²
WC	1er	2,350 m ²	0,000 m ²
Salle d'eau	1er	10,150 m ²	0,000 m ²
Buanderie	1er	7,650 m ²	0,000 m ²
Chambre n°1	1er	10,350 m ²	0,000 m ²
Chambre n°2	1er	16,800 m ²	0,000 m ²
Placard	1er	0,450 m ²	0,000 m ²
Couloir	1er	12,500 m ²	0,000 m ²
Atelier	1er	35,000 m ²	0,000 m ²
Entrée	1er	4,100 m ²	0,000 m ²
Débarras	1er	21,900 m ²	0,000 m ²
Séjour/Cuisine n°2	1er	18,400 m ²	0,000 m ²
Salle d'eau/WC	1er	9,200 m ²	0,000 m ²
Chambre n°3	1er	10,950 m ²	0,000 m ²
Total		237,150 m²	0,000 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse	1er	11,300 m ²
Total		11,300 m²

Aménagement général du lot 2



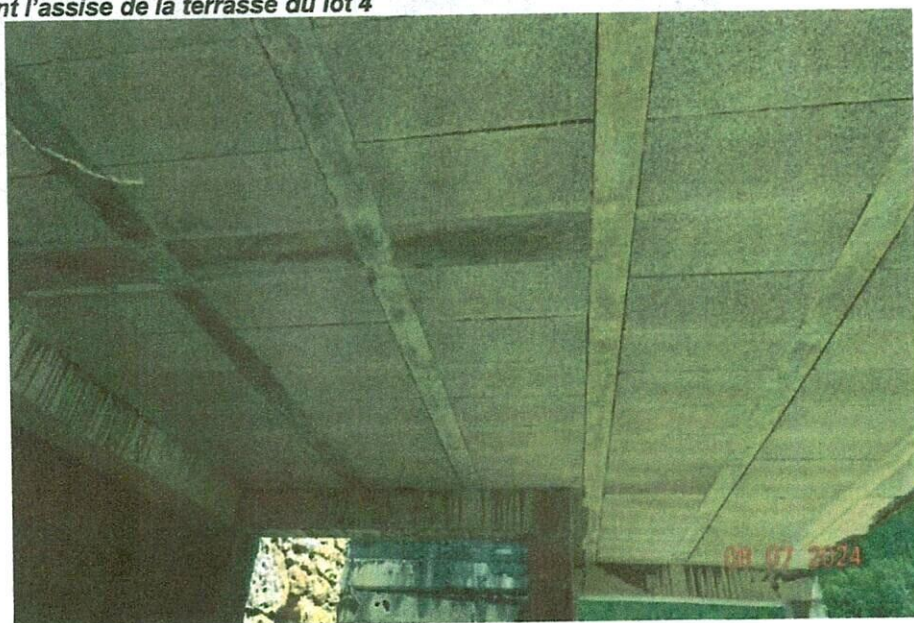


Terrasse sur hourdis , carreaux de faïences au sol , la construction visible en second plan en parpaings devait recevoir un ascenseur monte charge qui n'a jamais été installé.



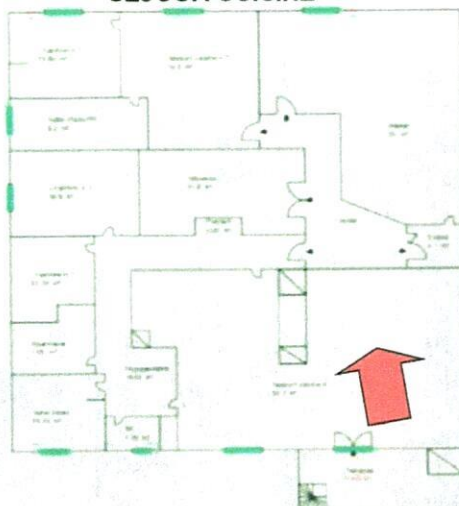


Hourdis formant l'assise de la terrasse du lot 4





SEJOUR CUISINE



Murs enduits et peints sol hourdis carrelé. Huisseries pvc double virage toutes munies d'un volet électrique fonctionnel.

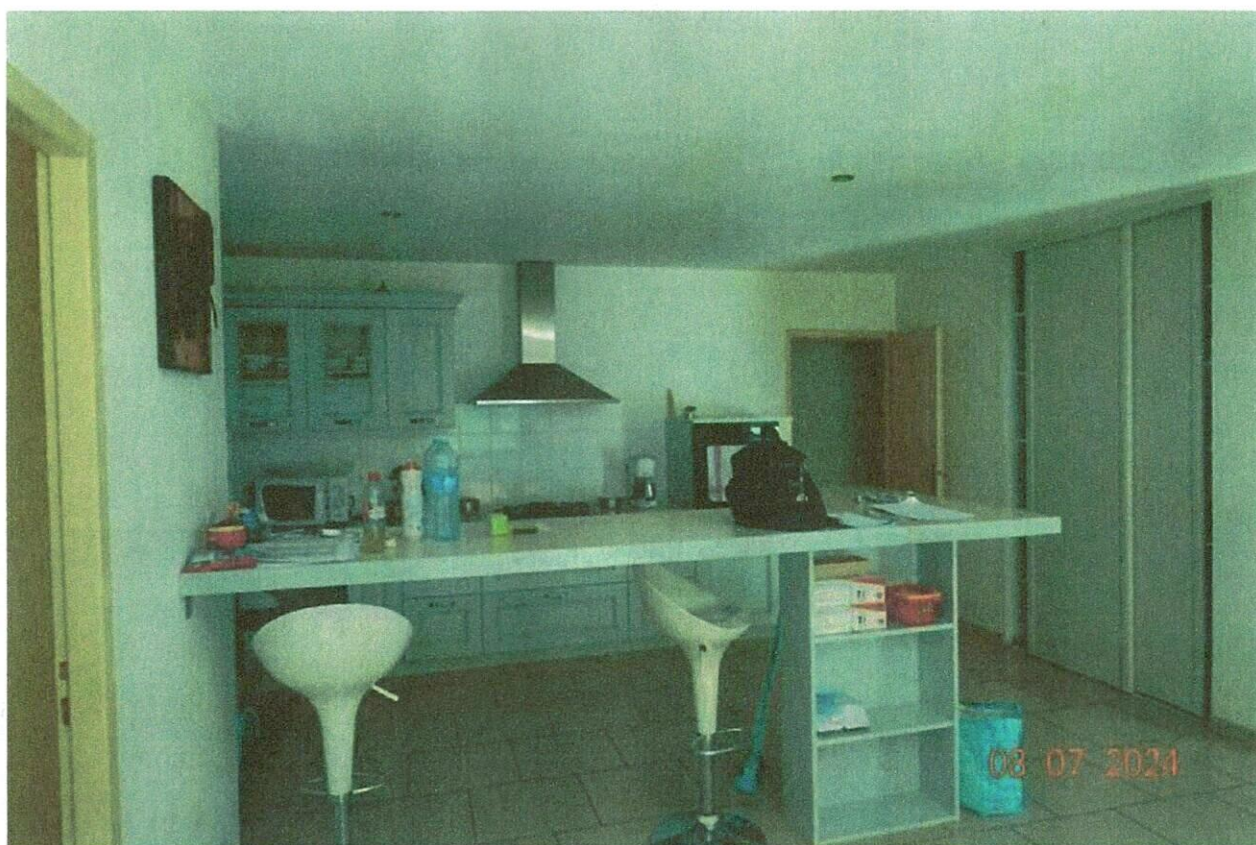




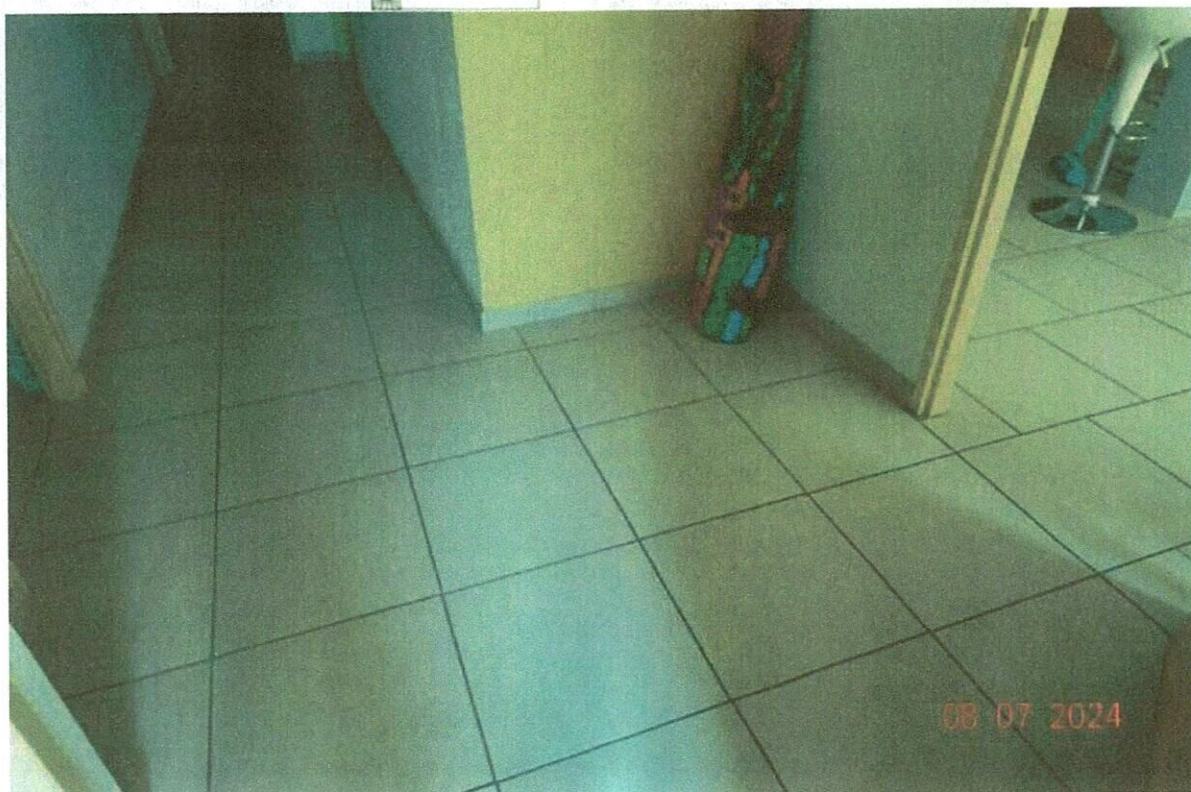
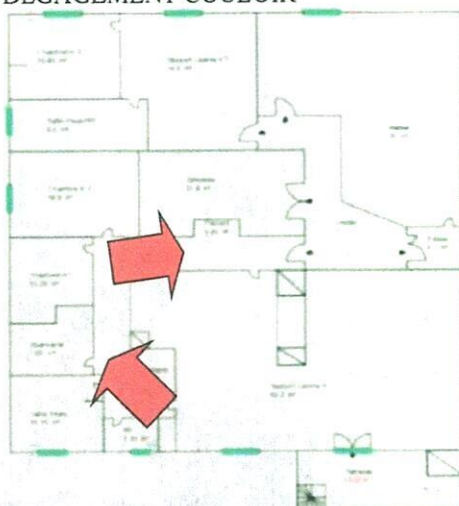
Clim réversible , 5 clims réversibles sont visibles sur le lot 2

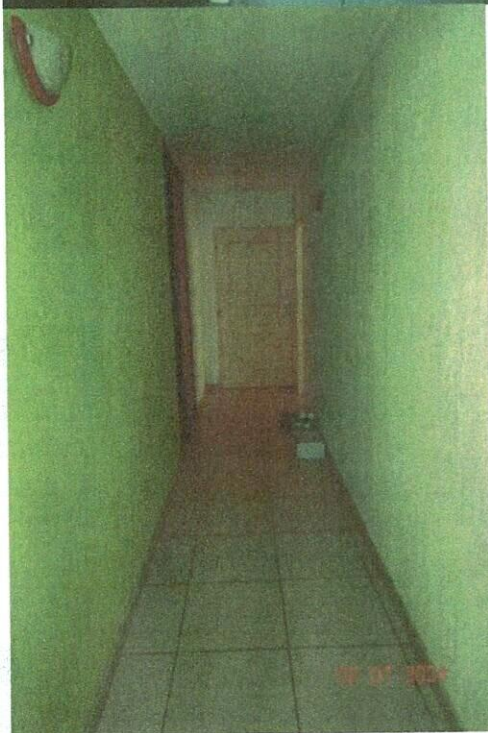


Cuisine ; cuisine intégrée avec hotte fonctionnelle .

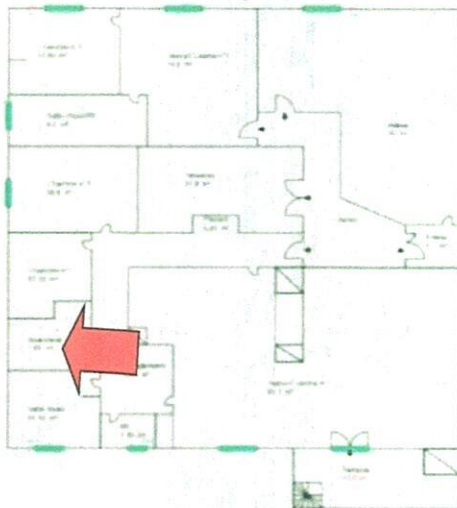


DEGAGEMENT COULOIR

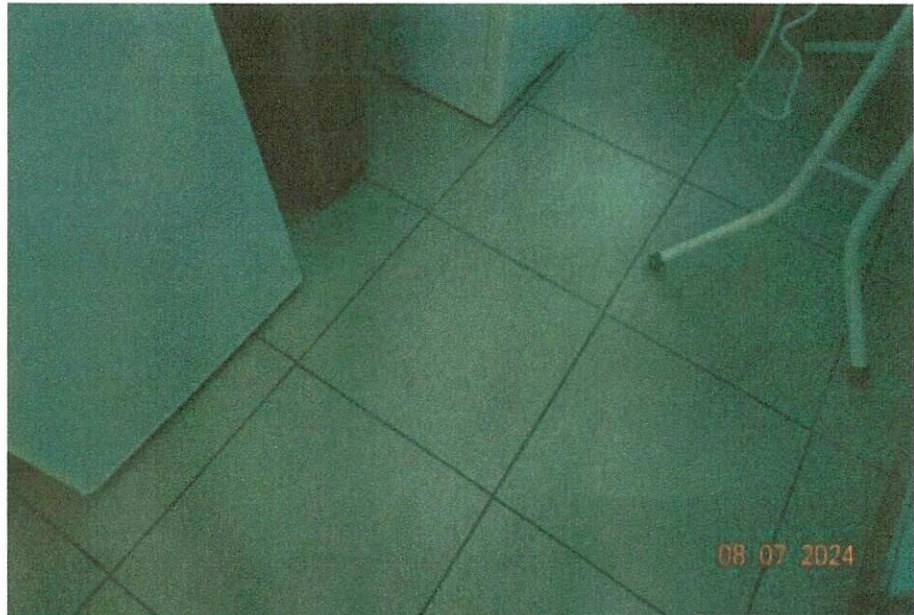




BUANDERIE

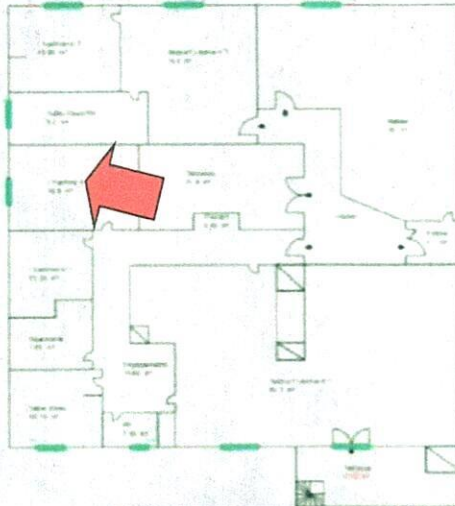


100



NO 1

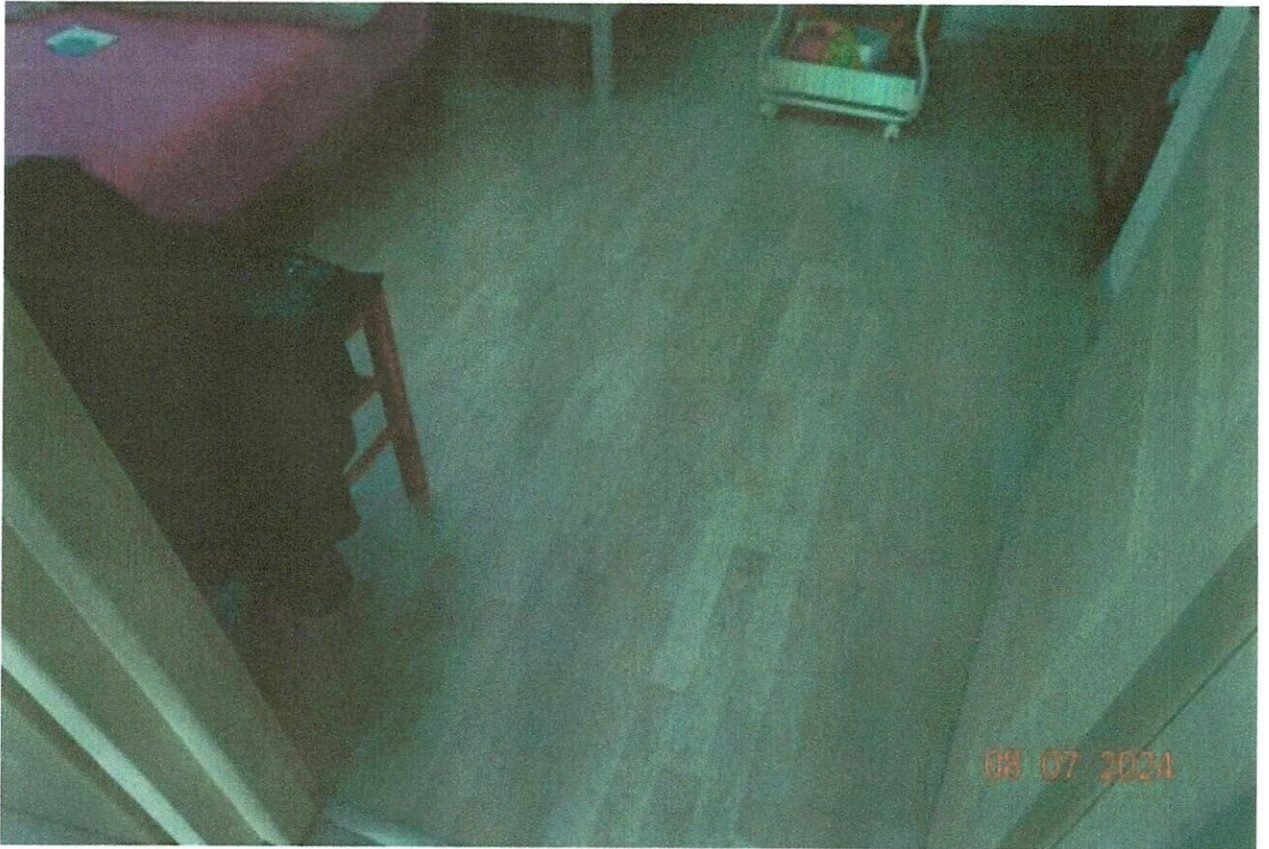
CHAMBRE 2



102

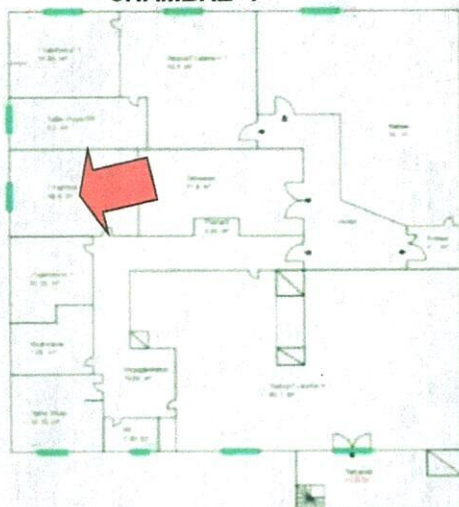
Plancher flottant sur hourdis.





104

CHAMBRE 1



Idem pour la chambre 1

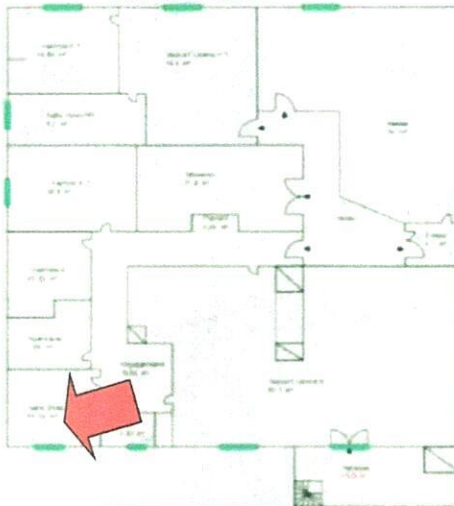


nos





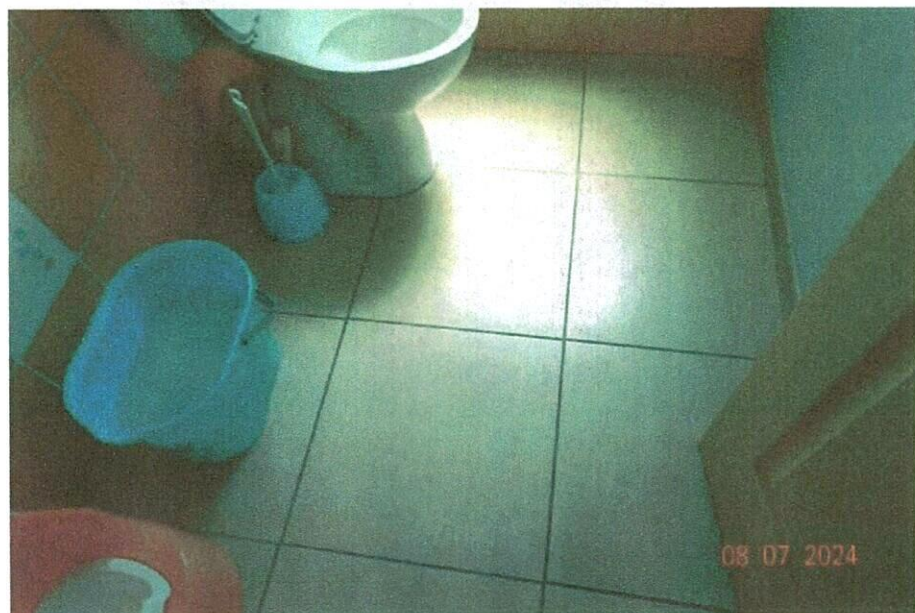
SALLE D'EAU











M2

Grand placard dans le couloir central .



M?



Couloir hall

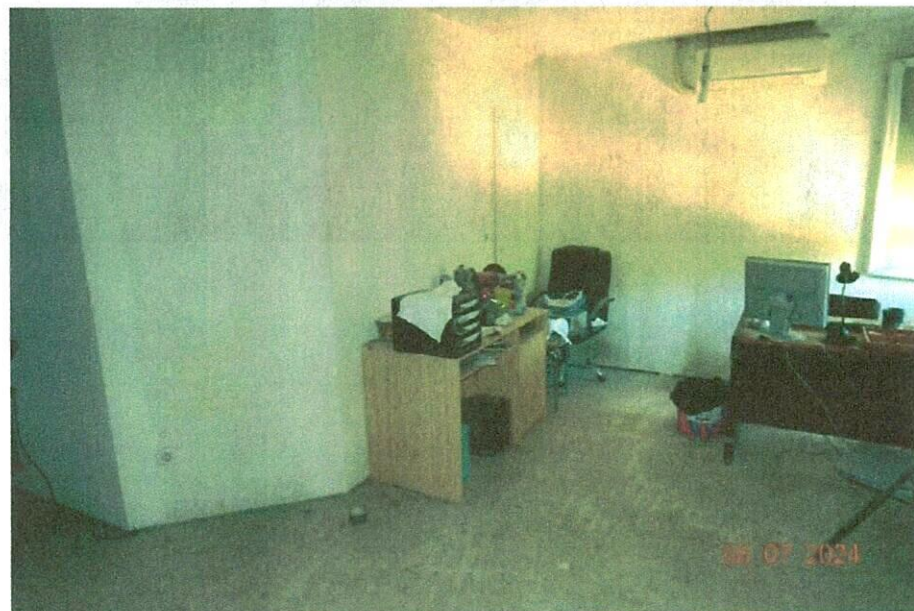


Cloisons séparatives briques



115

A photograph of a cluttered, dimly lit room, likely a storage area or a small workshop. In the foreground, there is a metal cart with a blue frame and a yellow top shelf. On the cart, there are various items including a black tray, a blue bag, and a red container. In the background, there are shelves filled with boxes and other items. A date stamp '08 07 2024' is visible in the bottom right corner.

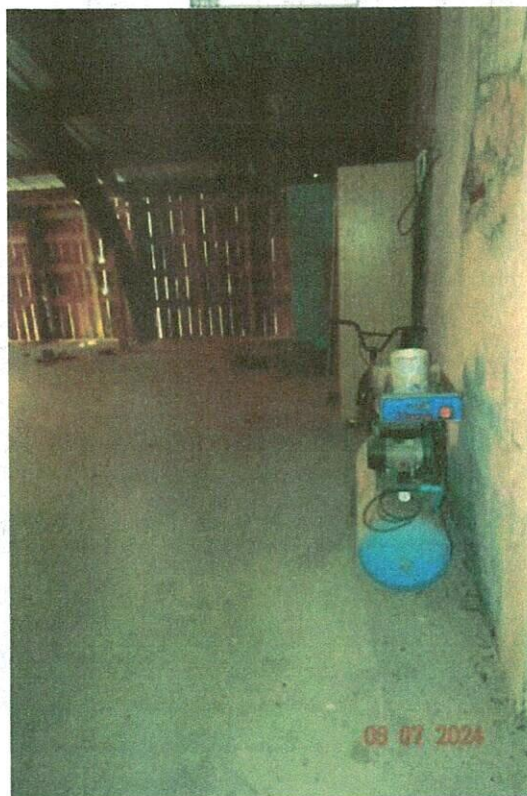


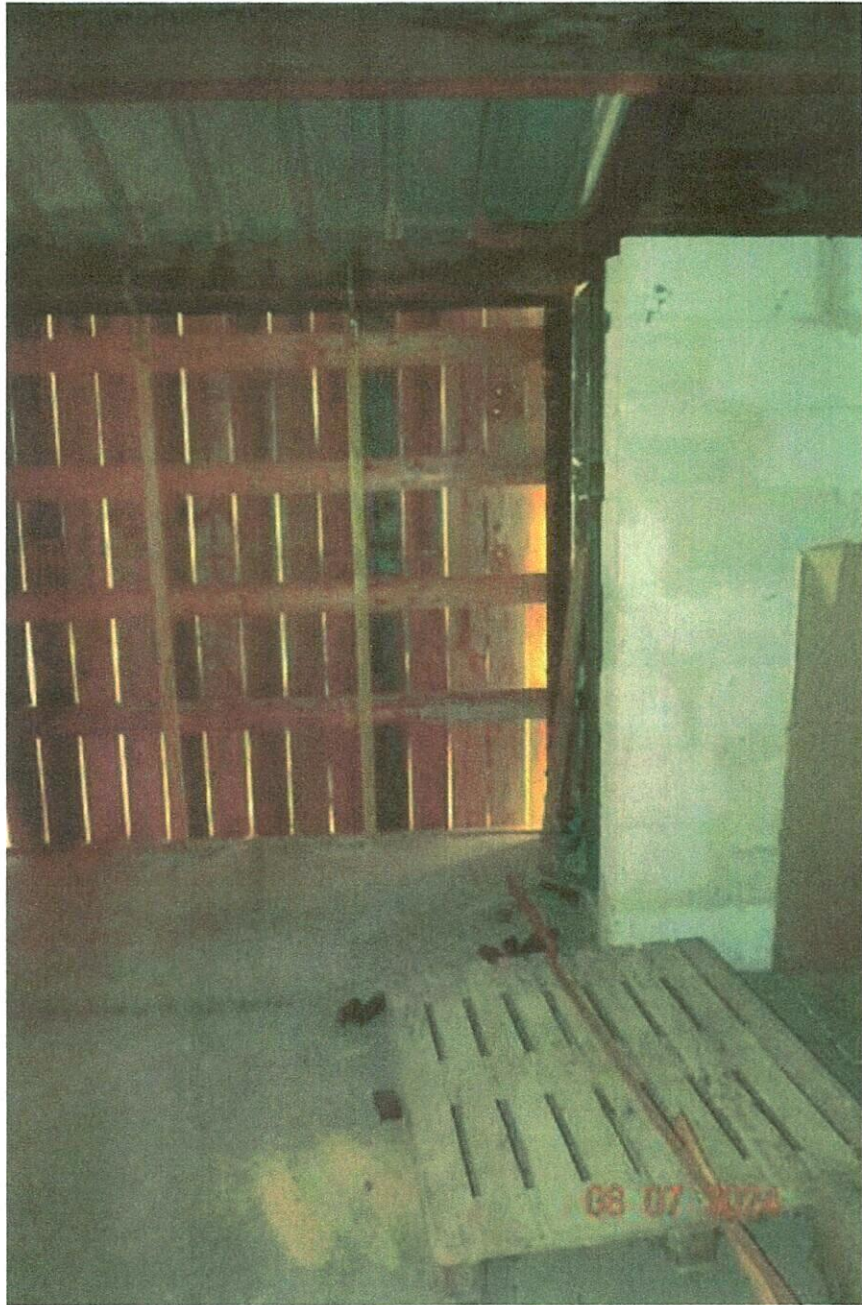
117

Trappe pour accéder au lot 4 que nous verrons ci-après



Ancienne Entrée principale , laquelle était sur cette zone EST, un escalier extérieur sis sur le lot 3 lot tiers amenait au niveau du premier étage de l'extérieur .

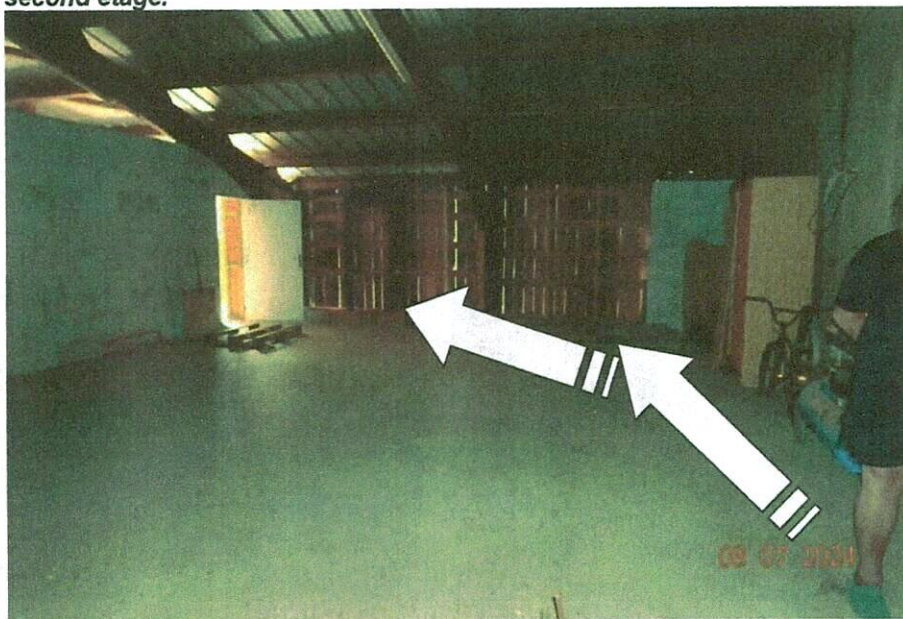




*Pour se faire un droit de passage toujours en vigueur existe , sur la zone LOT 3 L'assise du droit de passage .
Dans l'état authentique de division et de règlement de copropriété du 15.10.2009 on lit : servitude de passage :*

L'accès au lot numéro 2 se fait par l'escalier extérieur desservant le lot numéro 3 et par un passage grevant ledit lot numéro 3 dont l'assiette demeure matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux ci-joint et annexé.
Le présent lot subira un droit de passage bénéficiant au lot numéro 4 par l'escalier se trouvant dans ledit lot matérialisé en rouge hachuré sur le même plan.

Sur la même zone un second droit de passage bénéficie aussi au lot 4 sis au second étage.

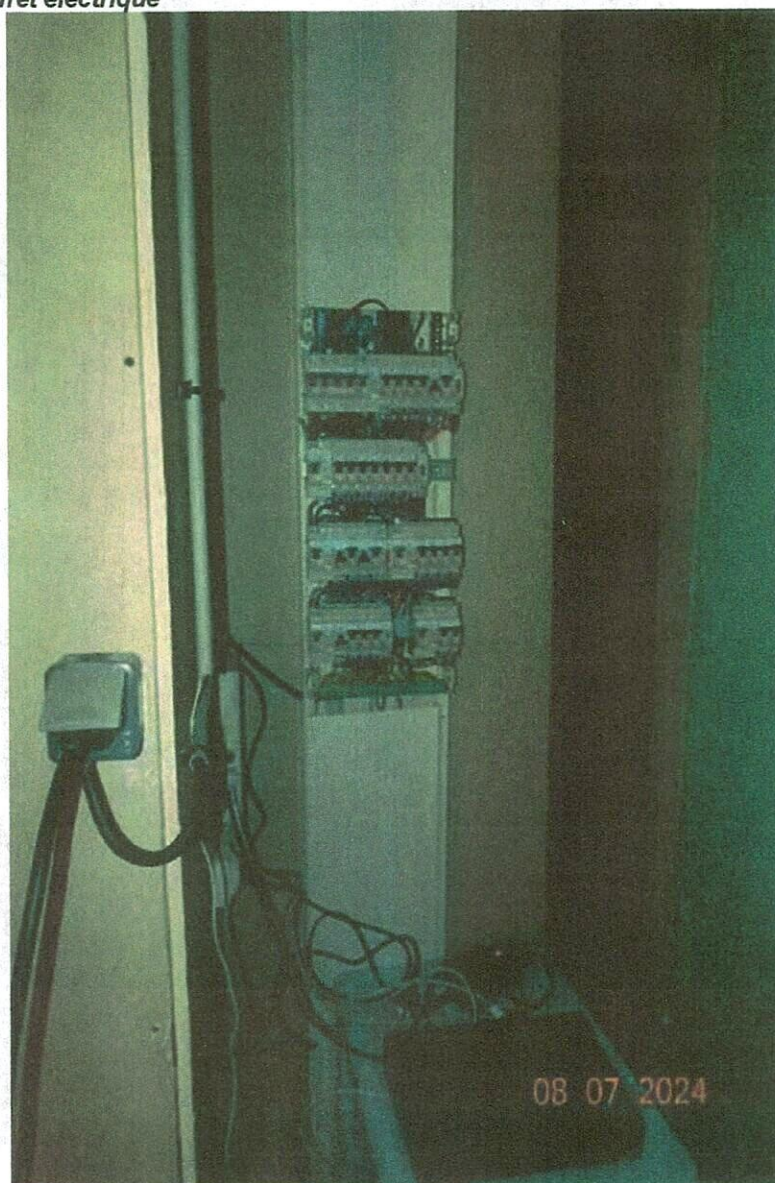


Débarras





Coffret électrique



Sortie des 5 clim réversibles.



125





[illegible]

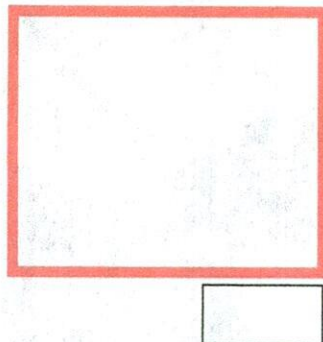
122





LOT 4

280 m2 environ .



NIVEAU 2 sans aucune aménagement ni installations rendant la surface non habitable au sens CARREZ . en sud une ébauche de terrasse simple plancher .

J'ai accédé au niveau via une échelle. Aucun escalier n'existe ni intérieur à partir du lot2 ni à partir du lot 3 .

La couverture est visible (la couverture fait partie des paries communes) : Bac acier nervuré avec feutrine anti condensation comme sur toute la couverture du bâtiment , pas d'isolation .

Toutes les fenêtres et portes fenêtres sont posées avec un coffret électrique pour un rideau. Pvc double vitrage . pas de d'électrification .

131



SOL aggloméré .



murs nus. Poutrelles d'acier formant la ferme .





Le conduit visible est une ancien conduit HS d'air chaud pulsé.





Angle NORD OUEST



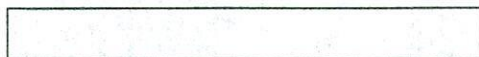
Façade plein SUD .



Porte EST murée entrée du LOT4 accès s'appuyant sur une droit de passage assis sur le lot 3 comme nous l'avons vu ci-dessus . je rappelle :

L'accès au lot numéro 2 se fait par l'escalier extérieur desservant le lot numéro 3 et par un passage grevant ledit lot numéro 3 dont l'assiette demeure matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux ci-joint et annexe.
Le présent lot subira un droit de passage bénéficiant au lot numéro 4 par l'escalier se trouvant dans ledit lot matérialisé en rouge hachuré sur le même plan.

Et les soixante quatorze millièmes (74 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.



Le lot quatre est donc sis au dessus du lot 2

Lot numéro quatre (4) :

Les combles au 2ème étage, accessible depuis le lot 2 par un escalier intérieur. L'accès audit lot se faisant par le lot numéro 3 par un passage dont l'assiette est matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux et par le lot numéro 2 par un passage dont l'assiette est matérialisée en rouge hachuré sur le même plan. Ledit plan demeurant ci-joint et annexé. Cette servitude grève les lots 2 et 3.

Et les soixante trois millièmes (63 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'escalier intérieur n'existe pas .

Vue de la porte EST murée qui était censée être l'accès extérieur via le lot 3 .



Laine roche 20 centimètre entre le lot 2 et 4



DONT ACTE .



143

EN ANNEXE :

Je joins des documents importants :

Etat descriptif dressé par Monsieur
FALCON géomètre.

Etat descriptif de division dressé par
M^o MESTRE LE 15.10.2009.

***Contrat notarié de location dressé le
06.10.2011 entre LE SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES
et la SARL VOLTFRANCE***

***ZONE PPRI DECLARATION
MUNICIPALE***

DIAG de ce jour dressé sur les lot 2 et 4.

DÉPARTEMENT DE LA LOZÈRE

Commune de MARVEJOLS

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
De l'ancien bâtiment principal de la Mégisserie

Dossier : 09 - 8853
Le 06/03/2009
Modifié le 27/08/2009

Albert FALCON
Géomètre-Expert D.P.L.G.
«Espace-Gévaudan»
16, Boulevard Foch
48100 MARVEJOLS
Tél. : 04-66-32-07-74
Fax : 04-66-32-37-80

145

Lot 4 :

C'est le comble du 2nd étage, accessible depuis le lot 2 par un escalier intérieur.
Ce lot d'une surface privative selon la loi Carrez de 171,78 m² comprend aussi les
63/1000 des parties communes et des droits qui y sont attachés.

PARTIES COMMUNES :

Il n'y a pas d'espace commun.

SERVITUDES :

Il y aura des servitudes d'accès sur les terrains entourant le bâtiment et les
servitudes inhérentes aux lots 3 et 4 dans la copropriété.

Fonds servant :	Lot 3
Fonds dominants :	Lots 2 et 4
Fonds servant :	Lot 2
Fonds dominant :	Lot 4

146

ATTRIBUTIONS DES LOTS

Lot	Attributaires
1	
2	
3	
4	

147

DOSSIER N°06.88653

Commune de MARVEJOLS

Quartier Pont Pessil

Propriété de la SCI MARVEJOLS

Cadastre : Section C N°184p

COPROPRIÉTÉ de la SARL ALYSCAMPS PROMOTION

Plan du 2ème Etage

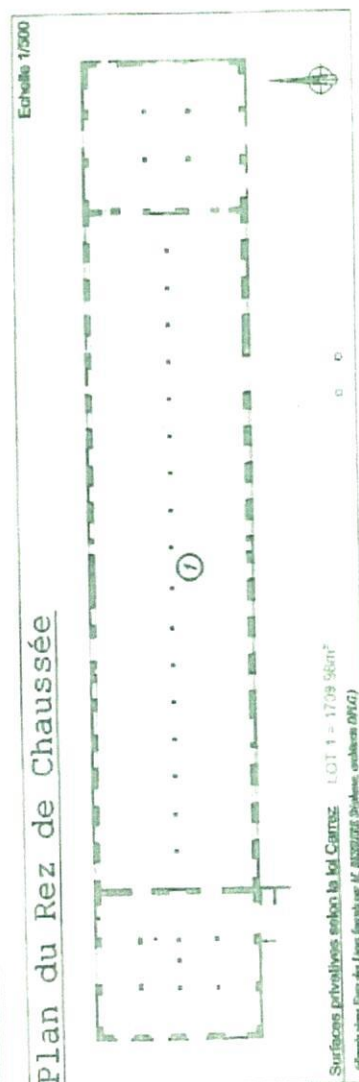
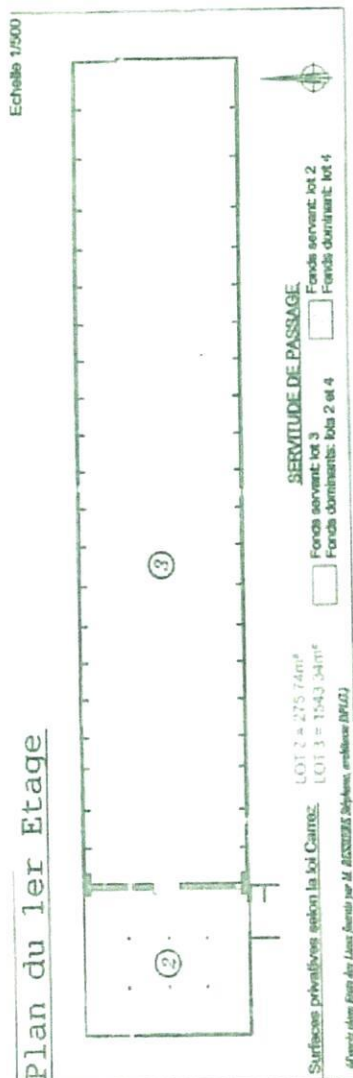
Echelle 1/500



Surfaces privatives selon la loi Carrez LOT 4 = 171,78m²
(Année selon Date des Plans fournis par M. ROBERTO Solaire, architecte DPLG)



148



Dessiné par le Géomètre-Expert D.P.L.G. agréé
A. MARVEAUX le 06 Mars 2009.
Modifié le 01 Septembre 2009

149

ETAT DESCRIPTIF ET DE DIVISION DRESSE
PAR MAITRE MESTRE LE 15.10.2009.



N° 3265

Formula de publication

pour l'endossement de :	de la date du :	de la date du :
BUREAU DES HYPOTHEQUES	01/03/2010	01/03/2010
AS 12 2010 EDD + RL		
TOTAL		

RM/VCL/
2169801L'AN DEUX MILLE NEUF,
LE QUINZE OCTOBREA UZES (Gard), 1 rue Joseph Lacroix, en l'Office Notarial ci-après
nommé,Maître Rodolphe MESTRE, Notaire Associé, Membre de la Société Civile
Professionnelle « Jacques VIDAL, Claude BONNEFOND, Jean-Jacques CARRE
et Rodolphe MESTRE », titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'UZES
(Gard).

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SARL ALYSCAMPS PROMOTION**, société à
responsabilité limitée, au capital de 8.000,00 EUR, dont le siège est à ARLES
(13200) 2 rue Gambetta, identifiée au SIREN sous le numéro 449454891 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARASCONReprésentée par Monsieur Bernard BOISSY, gérant de ladite société,
agissant tant en cette qualité qu'en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par
l'assemblée générale des associés en date à ARLES du 12 octobre 2009 dont la
copie certifiée conforme demeure jointe et annexée après mention à un acte reçu par
le notaire soussigné, ce jour et dont une copie demeure annexée aux présentes.A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET
REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à marignols
(Lozère) Quartier du Pont Passil.**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'IMMEUBLE**2° - De déterminer les éléments de **L'IMMEUBLE** 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.

ASA

4° - D'organiser l'administration de L'IMMEUBLE

II - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de L'IMMEUBLE.
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 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 ou moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er 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 m² et à 33 m³ 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 Albert FALCON, Géomètre-Expert à MARVEJOLS (48100) Espace-Gevaudan, 16 boulevard Foch, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention :

Concernant la méthode de calcul des millièmes de copropriété, il résulte de l'état descriptif de division de Monsieur FALCON, ce qui suit littéralement retranscrit :

"L'élément essentiel de la répartition est la surface utile de chaque local privatif à laquelle il est appliqué des coefficients de pondération exprimant la nature du lot, sa structure physique et sa situation, pour obtenir une surface pondérée."

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'IMMEUBLE 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 SOCOBOIS à MENDE (48000) 6 boulevard Bréxte le 11 septembre 2009 et un exemplaire est demeuré joint et annexé après mention :

Aux termes dudit diagnostic technique, il a été notamment stipulé ce qui suit littéralement retranscrit :

Conduites et Canalisations		
Ouvrage	Constat visuel	Etat apparent
	Eaux pluviales, Eau Froide, Eau Usées	
Eaux pluviales	Nature	
	Gouttières	pendantes et

NS2

	descentes zinc en place sur la plupart des égouts de toit, raccordement sur réseau enterré avant rejet à la rivière	MOYEN
Eau Froide	Absence d'équipement	-
Eaux usées	Absence d'équipement	-
Conduites d'Air		
Air neuf et vicié	Absence de système collectif	-
Electricité - Courants faibles		
Electricité	Absence d'installation	-
Courants faibles	Absence d'installation	-
Equipements communs et de sécurité		
Ouvrage	Constat visuel	Etat apparent
Cage d'escaliers	Pas d'escaliers susceptible d'usage commun dans la répartition projetée	-
Garde-corps		
Chauffage	Absence d'installation	-
Eau chaude sanitaire	Absence d'installation	-

Le requérant déclare avoir parfaite connaissance de cette situation

PLAN

Première partie	Designation et division de l'ensemble immobilier CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DIVISION CHAPITRE III - DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires CHAPITRE IV - Conditions d'usage des parties privatives et communes CHAPITRE V - Charges de L'IMMEUBLE CHAPITRE VI - Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble CHAPITRE VII - Syndicat des copropriétaires CHAPITRE VIII - Syndic CHAPITRE IX - Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances Litiges CHAPITRE X - AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURLEVATIONS CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES CHAPITRE XII - INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à UN IMMEUBLE sur un terrain attenant situé à marvejols (Lozère) Quartier du Pont Pessil
Et cadastré

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

153

C	183	Quartier du Pont Pessil	00 ha 02 a 25 ca
C	2509	Quartier du Pont Pessil	00 ha 20 a 85 ca
C	2510	Quartier du Pont Pessil	00 ha 19 a 67 ca
C	2525	Quartier du Pont Pessil	00 ha 08 a 10 ca
C	2485	Quartier du Pont Pessil	00 ha 02 a 72 ca
C	2504	Quartier du Pont Pessil	00 ha 10 a 64 ca
C	2489	Quartier du Pont Pessil	00 ha 37 a 72 ca
C	2491	Quartier du Pont Pessil	00 ha 29 a 30 ca
C	2493	Quartier du Pont Pessil	00 ha 07 a 67 ca
C	2495	Quartier du Pont Pessil	00 ha 01 a 66 ca

Total surface : 01 ha 40 a 78 ca

CONDITION PARTICULIERE
PROMESSE DE
CONSTITUTION DE SERVITUDES

Le REQUERANT déclare qu'il s'est engagé aux termes d'un compromis de vente en date du 4 juin 2009 à consentir une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section C numéro 184 au profit des parcelles suivantes. Compte tenu de cet engagement, il devra être constitué les servitudes suivantes à première demande du requérant, du syndic de copropriété ou de l'acquéreur desdits biens, et ce au plus tard à la signature de l'acte authentique de vente desdits biens immobiliers ci-après visés compte tenu des divisions intervenues depuis ledit compromis

I / SERVITUDE DE PASSAGE

Fonds dominant

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : section C n° 2503 pour 03a 55ca, n° 2507 de 04a 58ca, n° 2508 de 27ca, n° 2512 de 23ca et n° 2515 de 76ca

Fonds servant

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : S

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : Section C n° 2509 (issu du numéro 184) de 20a 85ca

Origines de propriété

Fonds dominant : Acte de vente à intervenir par la

Fonds servant : Acquisition de ce jour suivant acte reçu par Maître MESTRE notaire soussigné

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constituera 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 exclusivement sur une bande colorée en vert sur le plan ci-joint. Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage est en nature de chemin d'accès.

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.

Le propriétaire du fonds dominant et le propriétaire du fonds servant entretiendront à leurs frais exclusifs, à concurrence de la moitié chacun, le passage de

154

manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et 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.

II / SERVITUDES DE PASSAGE DE CANALISATION d'ADDUCTION d'EAU POTABLE, de CANALISATION des EAUX USEES

1° Servitude entre les points A, A' et B, B' du plan des servitudes à constituer Fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- Section C numéro 2502 (issu du n°2487) de 02a 72ca, numéro 2506 (issu du n° 171) de 02a 84ca, numéro 2513 (issu du n°172) de 53ca et numéro 2517 (issu du n°173) de 01a 65ca

- section C n° 2503 (issu du n°2487) de 03a 55ca et n° 2507 (issu du n°171) de 04a 58ca), et n° 2509 (issu du n°184) de 20a 85ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant

- Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : section n° 2504 (issu du n°2487) de 10a 84ca

2° Servitude entre les points B, B' et C du plan des servitudes à constituer Fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- Section C numéro 2502 (issu du n°2487) de 02a 72ca, numéro 2506 (issu du n° 171) de 02a 84ca, numéro 2513 (issu du n°172) de 53ca et numéro 2517 (issu du n°173) de 01a 65ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant

- Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- section C n° 2503 (issu du n°2487) de 03a 55ca et n° 2507 (issu du n°171) de 04a 58ca), et n° 2508 (issu du n°184) de 27ca

3° Servitude entre les points C et D du plan des servitudes à constituer Fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- section C n° 2503 (issu du n°2487) de 03a 55ca et n° 2507 (issu du n°171) de 04a 58ca), et n° 2508 (issu du n°184) de 27ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant

- Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- Section C numéro 2502 (issu du n°2487) de 02a 72ca, numéro 2506 (issu du n° 171) de 02a 84ca, numéro 2513 (issu du n°172) de 53ca et numéro 2517 (issu du n°173) de 01a 65ca

4° Servitude entre les points E et F du plan des servitudes à constituer Fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- section C n° 2509 (issu du n°184) de 20a 85ca et n° 2510 (issu du n°184) de 19a 67ca

Fonds servant :

155

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant

- Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : - section C n° 2503 (issu du n°2487) de 03a 55ca et n° 2507 (issu du n°171) de 04a 58ca) et n° 2508 (issu du n°184) de 27ca

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constituera au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage de canalisations souterraines des eaux usées et d'adduction en eau potable.

Les canalisations étant existantes, l'assiette des servitudes s'exercera à l'endroit où préexistent ces canalisations, ainsi qu'il résulte du plan ci-joint et annexé.

Les propriétaires des fonds servants entretiendront à leurs frais exclusifs proportionnelle au nombre d'utilisateurs.

Ils devront remettre à leurs frais le fonds servant dans l'état où ils ont été trouvés tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Par suite, tout acquéreur d'un lot de copropriété devra s'engager à titre de condition déterminante de la vente, à première demande du syndic de copropriété, à consentir à la constitution desdites servitudes et intervenir à l'acte de constitution desdites servitudes au profit du propriétaire des parcelles désignées en fonds dominant.

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION

Un bâtiment constituant partie de l'ancienne Mégisserie de MARVEJOLS, sur deux niveaux avec mezzanine au-dessus.

DESIGNATION PAR NIVEAUX

Au rez-de-chaussée : une très grande pièce, une petite à l'Ouest, une autre à l'Est. Le tout accessible du côté Sud.

Au premier étage : une très grande pièce et une pièce à l'Ouest, accessible au Sud par un escalier extérieur.

Au deuxième étage : un comble accessible depuis le premier étage.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE - PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Demeurent annexés au présent acte les plans suivants

- plan de cadastre,
- plan des trois niveaux du bâtiment objet des présentes : rez-de-chaussée, 1er étage, 2ème étage.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

- Certificat d'urbanisme d'information

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeure annexé à un acte de vente reçu par le Notaire soussigné ce jour et dont une copie demeure ci-jointe et annexée, délivré le 14 octobre 2009, sous le numéro CUa 048 092 09 C0086

"CERTIFICAT D'URBANISME d'INFORMATION délivré au nom de la commune

Le maire de MARVEJOLS

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L 410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à Quartier du Pont Pessil 48100 Marvejols (cadastre C-124, C-125, C-162, C-171, C-172, C-173, C-174, C-175, C-182, C-183, C-184, C-189, C-190, C-1263, C-2484, C-2485, C-2486, C-2487, C-2488, C-2489, C-2490, C-2491, C-2492, C-2493, C-2494, C-2495) présentée le 22 septembre 2009 par Notaire SCP DE NOTAIRES HERVY Jean-Claude demeurant 15bis Avenue Saint-Surin Limoges (87000) et enregistrée par la mairie de Marvejols sous le numéro Cua 048 092 09 C0086

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 410-1, R 410-1 et suivants.
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30/06/2006, révisé le 30/05/2008.

CERTIFIE **ARTICLE 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de la propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme sus-visé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art L 111-1-4, art R111-2, R 111-4, R 111-4, R 111-16 et R 111-21

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols

- Zonaturelle et forestière à protéger (Zone N1 parcelle 124)
- Zone naturelle destinée à identifier et protéger le Châteaux et pistes hippiques en entrée de ville (Zone N2 parcelle 125)
- Zone urbaine, activités industrielles, artisanales, commerciales et de services non polluantes (Zone UX parcelles 2484 à 2495, 171 à 175, 187, 162, 182, 184, 189, 190)

Le terrain est grevé des servitudes suivantes

PPR) Plans de Prévention des risques incendies N 00-1171 en date du 17/07/2000

Parcelle 124 : Lit de la Colagne

Parcelle 125 : Le Béal

Parcelles 182 - 183 - 162- 171 à 175 - 1263 - 180 Zone Bleue (2) du PPR1

Parcelles 2484 - 2495 - 1841 Zone Rouge (1) du PPR1

ARTICLE 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 30 juin 2006 au bénéfice de (du) la commune

ARTICLE 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Oui	Oui		

Voire

Oui

Oui

ARTICLE 5 :

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 départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement TAUX en % 0,30
- Redevance d'archéologie préventive TAUX en % 0,40

ARTICLE 6 :

Les participations ci-dessous 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 suivant la date du 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 (article L 332-6-1-2 c) et L 332-8 du code de l'urbanisme
- Cession gratuite de terrains (article L 332-6-1-2' e) du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : 25/04/2007

- Participation pour raccordement à l'égout (article L 332-6-1-2' a) du code de l'urbanisme »

Une copie du règlement du POS de la zone Ux demeure également ci-joint et annexé :

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**- Etat parasitaire**

Le **REQUERANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que ledit **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites

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^{er} 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^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un état portant sur tant sur les parties privatives que sur les parties communes établi par le Cabinet SOCOBOIS sis à RODEZ (12000) 23 bd Laromiguière, le 7 septembre 2007, avant la mise en copropriété est demeure 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.

La conclusion dudit état est la suivante : « les investigations effectuées ont permis de déceler la présence de matériaux dégradés contenant de l'amiante ».

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire procède :

158

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;
- soit à une surveillance du niveau d'empoissièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en macroscopie électronique à transmission ;
- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée

- Saturnisme

L'IMMEUBLE objet des présentes étant affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique

PERMIS DE CONSTRUIRE

Il est ici précisé qu'un permis de construire dont la copie de l'arrêté demeure ci-joint et annexé a été délivré, sur une assiette foncière plus large que l'assiette foncière de la présente copropriété, à la SCI DU GEVAUDAN, par la commune de MARVEJOLS S. le 21 avril 2008

Une demande de permis modificatif a été adressée par la même société à la commune de MARVEJOLS pour réduire l'assiette foncière du permis initial à l'assiette foncière de la présente copropriété

La copie dudit arrêté de permis de construire ainsi que la copie de la demande de permis modifiant l'assiette demeurent ci-joints et annexés et le requérant dispense le notaire d'en rapporter la teneur

Le requérant déclare que l'assiette de copropriété comportant des bâtiments supplémentaires attachés au bâtiment objet du présent règlement de copropriété

Les travaux de démolition ainsi que des travaux de rénovation de gros œuvre ont été effectués par la SCI GEVAUDAN ayant pour gerant Monsieur Joël ASTRUC, en vertu du permis de construire ci-dessus visé avant même l'acquisition des présents biens immobiliers par le requérant

Lors de la première cession des lots du présent règlement de copropriété, il devra être procédé à la demande de transfert du permis de construire aux acquéreurs desdits lots ainsi qu'au syndicat des copropriétaires

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées

« Lorsque une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur, il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix, il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente »

159

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

RÈGLEMENTATION SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné ce jour, contenant acquisition par le requérant des biens immobiliers objet des présentes, il a été stipulé ce qui suit :

A. - Existence d'une installation classée

- Le vendeur déclare qu'il était exploité dans l'immeuble, installation classée de mégarisère.

Cette installation, conformément à l'article L. 512-2 du Code de l'environnement, a été autorisée par arrêté préfectoral AP B3 975 modifié en date du 18 juillet 1983 demeuré annexé aux présentes.

- Du fait de cette installation, il n'existe aucune interdiction, restriction ou limitation quelconque administrative ou judiciaire, pouvant porter atteinte à la libre disposition de l'immeuble sauf à tenir compte des réserves de la DIRE et de la DDAP quant à la dépollution avant reprise du site.

- Jusqu'à ce jour, il n'a été constaté aucun désordre ou inconvénient pouvant résulter de l'activité exploitée dans l'immeuble. Aucun évènement ou fait n'a été ou n'est actuellement de nature à induire une telle situation.

B. - Activité ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives

L'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes a entraîné la manipulation de substances chimiques visées par l'article L. 514-20, alinéa 2 du Code de l'environnement.

Le VENDEUR déclare qu'une étude de sol concernant l'immeuble a été effectuée par le CENTRE TECHNIQUE DU CUIR en novembre 2001 pour l'analyse historique du site et recueil des données environnementales et en mai 2002 pour l'étude de sol et l'étude simplifiée des risques.

Sa teneur a été, dès avant ce jour, communiquée à l'ACQUEREUR. Ce dernier le reconnaît expressément et déclare en avoir une parfaite connaissance et compréhension.

Un exemplaire de cette étude de sol demeurera d'annexée.

C. - Destination de l'immeuble prévue par l'acquéreur

L'acquéreur déclare qu'il destine l'immeuble à diverses destinations (piste de karting, bowling, salle d'animation et de conférence, restaurant, logement et parking).

Renseignement pris auprès des services concernés, l'acquéreur déclare que, compte tenu des éléments actuellement en sa possession, cette affectation est compatible avec l'activité ayant été exploitée dans l'immeuble.

D. - Cessation d'activité

Le VENDEUR déclare avoir procédé auprès des services de la Préfecture à la notification prévue à l'article 34-1, II du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977 préalable à la cessation d'activité.

E. - Engagements de l'acquéreur

L'acquéreur s'engage :

1° A prendre en charge et à assumer les conséquences, notamment financières et environnementales, de toute modification de la structure actuelle de l'immeuble liée à l'activité qu'il va y exercer.

2° A assumer la charge financière de tous travaux de remise en état des lieux et de dépollution en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits à raison d'une activité exploitée dans l'immeuble, antérieurement ou postérieurement à ce jour.

3° A faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de toutes les conséquences, notamment financières, résultant d'un recours au titre de la pollution générale par toute activité y exploitée, même préalablement à ce jour.

4° A respecter toutes lois, décrets et règlements qui viendraient à s'appliquer à l'immeuble en raison de l'activité qui y a été exercée avant ce jour.

5° Si des mesures de surveillance ont été prévues à respecter et à effectuer les mesures de surveillance prévues.

160

PROCES-VERBAL DE RECOLLEMENT
 Il a été établi en date du 13 Août 2008 conjointement par les inspecteurs des ICPE de la Direction Départementale des Services Vétérinaires et de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement un procès-verbal de recollement suite à la demande de déclassement de la Mégasserie Mercier et suite à la cessation de l'activité autorisée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, conduisant à la réalisation effective de la remise en état du site et à la non exigence de restriction d'usage.

Le requérant déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et s'engage à porter ces informations à la connaissance de tout acquéreur d'un des lots créés.

Aux présentes demeurent joints la copie du procès verbal de recollement ainsi que l'étude de sol effectuée par le Centre Technique du Cur et l'analyse historique du site et recueil des données environnementales.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

II - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

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

IV - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le 17 juillet 2000.

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 15 septembre 2009 est demeuré joint et annexé après mention.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a subi, à la connaissance du **REQUERANT**, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité. Il précise toutefois qu'une inondation a eu lieu courant 2003 mais qu'aucun dommage n'a été subi par les biens immobiliers. A ce titre il n'y a pas eu lieu de versement d'une quelconque indemnité.

167

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

SERVITUDES

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

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la SARL ALYSCAMPS PROMOTION par suite de l'acquisition qu'il en a faite avec d'autres biens de la SCI MARVEJOLS, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné en participation avec Maître Jean-Claude HERVY, notaire à LIMOGES, ce jour et dont une expédition sera publiée des avant les présentes à la conservation des hypothèques de MENDE.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 500 000 Euros payé comptant à concurrence de 200 000 Euros, le solde étant stipulé payable à terme au plus tard le 30 octobre 2009.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le BIEN appartenant à la SCI MARVEJOLS pour l'avoir acquis de la société dénommée "SOLIPAR", société à responsabilité limitée, anciennement dénommée "LES TANNERIES MARVEJOLAISES" en abrégé "TAMAR" au capital de 270 000 Frs, dont le siège social est à MILLAU (12100), 13 rue Etienne Delmas, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MILLAU sous le numéro 815750120 (numéro de gestion : 57 B 12) suivant acte reçu par Maître Norbert CASTELLORT, Notaire à MILLAU (AVEYRON) le 26 janvier 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de six cent cinquante mille euros (650 000,00 eur) payé à comptant par la comptabilité du notaire et quittancé dans l'acte. Ledit prix a été payé à l'aide de deniers provenant d'un prêt d'un montant total de 650 000 Frs consenti : - à concurrence de 325 000 Frs par la BANQUE TARNEAUD sise à LIMOGES (Haute-Vienne), 2 et 6 rue Turgot, - et à concurrence de 325 000 Frs par la BANQUE POPULAIRE DU CENTRE sise à LIMOGES (Haute-Vienne), 32 boulevard Carnot. Ledit acte de prêt a été reçu par Maître Jean-Claude HERVY, notaire à LIMOGES, le 25 janvier 1999.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MENDE (LOZERE) le 15 mars 1999, volume 99P, numéro 1053.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE

DIVISION

L'IMMEUBLE est 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'IMMEUBLE.

L'IMMEUBLE sera divisé en QUATRE (4) lots numérotés de 1 à 4.

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Un local consistant en l'entier rez-de-chaussée accessible par un escalier par le côté Sud (côté rivière).

Et les quatre cent cinquante huit millièmes (458 / 1000 emes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Un local consistant en la pièce Ouest du 1er étage accessible par un escalier extérieur côté Sud, avec une terrasse de 17,07 m².

162

L'accès au lot numéro 2 se fait par l'escalier extérieur desservant le lot numéro 3 et par un passage grevant ledit lot numéro 3 dont l'assiette demeure matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux ci-joint et annexé.
Le présent lot subira un droit de passage bénéficiant au lot numéro 4 par l'escalier se trouvant dans ledit lot matérialisé en rouge hachuré sur le même plan.

Et les soixante quatorze millièmes (74 /1000 emes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Un local consistant en le reste du 1er étage accessible par un escalier côté Sud.
L'accès aux lots 2 et 4 se faisant par la même entrée que celle du présent lot, le lot numéro 3 est grevé d'une servitude de passage dont l'assiette est matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux qui demeure ci-joint et annexé.

Et les quatre cent cinq millièmes (405 /1000 emes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Les combles au 2eme étage accessible depuis le lot 2 par un escalier intérieur.
L'accès audit lot se faisant par le lot numéro 3 par un passage dont l'assiette est matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux et par le lot numéro 2 par un passage dont l'assiette est matérialisée en rouge hachuré sur le même plan. Ledit plan demeurant ci-joint et annexé. Cette servitude greve les lots 2 et 3.

Et les soixante trois millièmes (63 /1000 emes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

CONDITIONS PARTICULIERES A CERTAINS LOTS

RÉSUMÉ DE L'ÉTAT DESCRIPTIF

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales
1	0,0	Un local d'activité	458 / 1000
2	1,0	Un local d'activité	74 / 1000
3	1,0	Un local d'activité	405 / 1000
4	2,0	Combles	63 / 1000

TABLEAU SUPERFICIES LOI CARREZ

N° des lots	Etage	Nature du lot	Superficie Loi Carrez
1	0,0	Un local d'activité	1 709,98 m ²
2	1,0	Un local d'activité	275,74 m ²
3	1,0	Un local d'activité	1 543,34 m ²
4	2,0	Combles	171,78 m ²

163

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de **L'IMMEUBLE** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation 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 de **L'IMMEUBLE**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

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

Parties communes

Les parties communes générales affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de **L'IMMEUBLE**;
- 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;
- 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;
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires;
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente :

- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives;
- Les éléments qui assurent le clois, 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;
- 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, lorsqu'il en existe.

Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution;

- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaudière, 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

164

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.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération 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.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

L'IMMEUBLE est destiné exclusivement à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire.

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

165

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de **L'IMMEUBLE**.

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties de **L'IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de **L'IMMEUBLE**, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure 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.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables; dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé, à l'exception du stockage des mêmes matériaux destinés à l'activité commerciale, artisanale ou libérale exercée dans les locaux dudit bien et sous réserve du respect des prescriptions et obligations légales et ordinaires de sécurité.

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privés, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, H.F. 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 ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal maléfique, 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 privées, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction d'usage, 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.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, 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.

Les copropriétaires et occupants de L'IMMEUBLE 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.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

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 nommées 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.

Les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

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

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

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

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

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires.

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun.

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.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti L'IMMEUBLE.

2° - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de L'IMMEUBLE au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

CHAPITRE VI - MUTATION - LOCATION - ACTION EN JUSTICE

1° - MUTATION

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.

- 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.

II. - En cas de mutation d'un lot, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

2° - 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.

3° - 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'IMMEUBLE

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

1° - GENERALITES

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

Le syndicat a pour objet la conservation de L'IMMEUBLE et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquiescer ou plaider, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application, de la loi du 31 Décembre 1985 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU PONT PESSIL.

Il a son siège à L'IMMEUBLE.

2° - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic.

2° - DECISIONS

168

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

A - Décisions Ordinaires

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

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

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

- a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de **L'IMMEUBLE** 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'IMMEUBLE** 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, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24.

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 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.

Si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, 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 à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), j) et m) 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 œuvre du pacte de relance pour la ville (Article 26-3)

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'IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

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

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

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

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

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention 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, le requérant aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

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

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant ou, à défaut, un administrateur provisoire sera désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de **L'IMMEUBLE**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires dans les conditions ci-après.

171

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 renouvelations 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.

2° - ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires.

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 et tombe en cas de changement de syndic.

Il détendra 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 également établir le carnet d'entretien de **L'IMMEUBLE** et le tenir à jour, et le remettre, à leurs frais, aux copropriétaires qui en effectueront la demande, ainsi que le diagnostic technique.

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.

172

II - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à L'IMMEUBLE et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

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.

Le conseil syndical rend compte à l'Assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

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'IMMEUBLE, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telles que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

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.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de L'IMMEUBLE, 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

173

des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de

L'IMMEUBLE

2° - Le recours des voisins et le recours des locataires

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par **L'IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III - En application des stipulations ci-dessus **L'IMMEUBLE** 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 syndicat.

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 syndicat 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 syndicat 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'IMMEUBLE** 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 défaisants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndicat.

CINQUIEME PARTIE DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans **L'IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndicat de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Bureau des Hypothèques de MENDE conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n° 78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial. Etude de Maîtres Jacques VIDAL, Claude BONNEFOND, Jean-Jacques CARRE et Rodolphe MESTRE, titulaires d'un Office Notarial à UZES (Gard), 1 rue Joseph Lacroix. Téléphone : 04 66 22 10 01. Télécopie : 04 66 22 68 30. Courriel : vidal.bonnefond.carre@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 transcrits dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur vingt cinq pages.

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

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

**ACTE DE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE
COPROPRIETE PAR SARL ALYSCAMPS PROMOTION
EN DATE DU 15 OCTOBRE 2009**

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

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Rodolphe MESTRE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Jacques VIDAL, Claude BONNEFOND, Jean-Jacques CARRE et Rodolphe MESTRE », titulaire d'un Office Notarial à UZES (Gard), 1 rue Joseph Lacroix, CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

PAGE 5 PARAGRAPHE SERVITUDE DE PASSAGE,

il y a lieu de rajouter :

pour la perception du salaire de Monsieur le conservateur des hypothèques la présente servitude de passage est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150€).

**PAGE 5 PARAGRAPHE SERVITUDE DE CANALISATION
D'ADDUCTION D'EAU POTABLE DE CANALISATION DES EAUX USEES,**

Il y a lieu de rajouter :

175

" pour la perception du salaire de Monsieur le conservateur des hypothèques
la présente servitude de passage est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE
EUROS (150€)"

Dressé en 2 exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

FAIT A UZES (Gard).

LE 20 novembre 2009

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 à la vue de son K BIS en ce qui
concerne la Si

Et il certifie le présent document contenu sur 26 pages exactement conforme
à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité
foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul



**Contrat notarié de location dressé le
06.10.2011 entre LE SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES
et la SARL VOLTFRANCE**

COPIE



Publié au Bureau des Hypothèques
de Nende Re. 14.12.12
Volume 2012 P. N° 1067

L'AN DEUX MILLE ONZE

Le 5. 10. 2011

Maître Philippe BOULET, Notaire à MARVEJOLS, (Lozère), 1 bis avenue de la
Thébaïde, soussigné

Avec la participation de Maître Stéphan BAYSELIER, notaire à ORANGE (Vaucluse), assistant le PRENEUR

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

BAILLEURPRENEUR

La Société dénommée VOLTAFRANCE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à ROCLES (48300) Hameau de Palhères identifiée sous le numéro SIREN 532 526 985 RCS MENDE
Dénommé(es) LE PRENEUR.

PRESENCE - REPRESENTATION

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU PONT PESSIL de l'immeuble situé à MARVEJOLS (Lozère), Le Pont Pessil, est ici représenté par Monsieur Joël ASTRUC, demeurant à MARVEJOLS (Lozère), Le Pont Pessil, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble en date du 4 mai 2010, dont une copie certifiée conforme demeurera annexée aux présentes après mention.

La société VOLTAFRANCE est ici représentée par Monsieur Laurent SAUREL, demeurant à IONQUIERES (84150), agissant en sa qualité de gérant de ladite société et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts, à ce non présent

AS DS 1 P

mais représenté par _____, demeurant professionnellement à
ORANGE (Vaucluse) en vertu d'une procuration sous signatures privées qui demeurera
annexée aux présentes après mention.

PROJET D'ACTE

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

BAIL DE DROIT COMMUN

LE BAILLEUR donne à bail, au PRENEUR qui accepte, les biens ci-après
désignés.

DESIGNATION

Sur la commune de MARVEJOLS (Lozère), Le Pont Pessil,
Dans un immeuble soumis au statut de la copropriété,
Figurant au cadastre sous les références suivantes :
Section C, numéros 183, 2509, 2510, 2525, 2485, 2504, 2489, 2491, 2493 et 2495
pour une contenance totale de 1ha 40a 78ca.

Les biens suivants :

La portion de l'immeuble formant la couverture au dessus de la charpente côté
sud du bâtiment d'une superficie d'environ 900m² destinée à l'implantation d'une
centrale photovoltaïque.

A titre accessoire, sont également compris dans cette location une partie du mur
du second étage destinée à abriter les onduleurs, disjoncteurs et compteurs de
l'installation.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent avec leurs aisances et
dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de contenance, toute
différence excédât-elle un vingtième devant faire la perte ou le profit du PRENEUR. Ce
dernier déclare avoir, dès avant les présentes, vu et visité les biens loués.

ETAT DES LIEUX

Les parties ont fait dresser préalablement aux présentes un état des lieux loués qui
précise notamment l'état des biens loués. Une copie de cet état des lieux est demeurée ci-
annexée après mention.

EFFET RELATIF

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION/REGLEMENT DE COPROPRIETE suivant
acte reçu par Maître MESTRE, alors notaire à UZES (Gard) le 15 octobre 2009 dont une
copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MENDE le 3 décembre
2009, volume 2009 P, numéro 4045.

Appréhension du 15 octobre 2009, publiée le 3 décembre 2009, vol 2009 P n° 4045

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de VINGT CINQ ANS (25) compter du
1^{er} octobre 2011.

Il ne confère aucun droit à renouvellement, sauf accord préalable des parties, et
ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, d'un montant total de DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (2.200,00 €).

LIEU DE PAIEMENT

Le loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer par la suite.

MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement s'effectuera d'avance, en une seule fois, le 1^{er} octobre de chaque année.

Toute somme non réglée par LE PRENEUR à sa date d'exigibilité portera, après commandement de payer demeuré infructueux et jusqu'à complet paiement, intérêt au taux légal augmenté de deux points, sans toutefois que cela puisse nuire, pour quelque cause que ce soit, à l'application éventuelle de la clause de résiliation ci-après stipulée.

PAIEMENT

Le PRENEUR a, à l'instant même, payé au BAILLEUR la somme de DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (2.200,00 €) correspondant au loyer pour la première année.

Ce paiement a eu lieu par la comptabilité du notaire soussigné.

QUITTANCE

LE BAILLEUR accepte ce paiement et en donne bonne et valable quittance au PRENEUR.

DONT QUITTANCE

Le LOYER variera de plein droit chaque année, à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, constatée entre le dernier indice publié pour la période de référence, par rapport à celui publié pour la même période de l'année civile précédente.

L'indice de référence est celui publié pour la période du 1^{er} trimestre 2011, qui est de 1554.

En cas de remplacement de cet indice par un nouvel indice, celui-ci lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon les coefficients de raccordement fixés réglementairement.

En cas de cessation de la publication de cet indice sans substitution légale à celui-ci d'un autre indice ou à défaut de publication d'un coefficient de raccordement entre l'ancien et le nouvel indice et à défaut d'accord entre les parties, le nouvel indice sera fixé par un arbitre désigné, soit d'un commun accord, soit par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve « l'immeuble » loué, sur requête de la partie la plus diligente et à frais communs.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

DESTINATION - JOUISSANCE

La toiture ne pourra être utilisée que pour l'exploitation d'une centrale photovoltaïque.

LE PRENEUR jouira des biens donnés à bail en bon père de famille conformément à leur destination. Il s'interdit d'apporter au bien aucun changement qui en diminuerait la valeur, sauf accord express par écrit et préalable du BAILLEUR.

URBANISME

LE PRENEUR reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre LE BAILLEUR ou le notaire.

Autorisations obtenues par le PRENEUR :

Le PRENEUR déclare qu'en vue de la réalisation de la construction de la centrale photovoltaïque il a déposé auprès de la Mairie de MARVEJOLS le 7 septembre 2009 une déclaration préalable de travaux. Laquelle a été acceptée par Monsieur le Maire de la Commune de MARVEJOLS le 25 septembre 2009.

Une copie de ce document demeurera annexée aux présentes après mention.

ETAT DU BIEN

Le PRENEUR ayant toute latitude et autorisation préalablement aux présentes pour réaliser toutes études nécessaires sur l'état du bâtiment, il prendra le bien loué dans l'état dans lequel il se trouve lors de son entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés.

ENTRETIEN

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, la toiture donnée en location en parfait état de réparations et d'entretien.

Compte tenu de la nature du bien objet du présent bail (toiture formant une partie commune de l'immeuble) Le PRENEUR aura à sa charge l'ensemble des travaux et réparations de gros et menus entretien définis aux articles 605 et 606 du code civil en ce qui concerne la couverture et la charpente qui la soutient.

Il devra notamment assumer totalement l'étanchéité de la toiture.

Le PRENEUR supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

En fin de jouissance, le PRENEUR rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Le PRENEUR aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Le PRENEUR ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Le BAILLEUR est tenu des réparations de toute nature sur l'immeuble ainsi que sur toute construction édifiée sur ledit immeuble autre que la toiture.

GARANTIE

Il devra garnir et tenir constamment garnis les biens loués, de matériel, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

LE PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

Parties communes

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend LE BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

Troubles

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.

Surveillance du personnel

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Charges de ville, de police et autres

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION - MODIFICATION MATERIELLE DES LIEUX

LE PRENEUR ne pourra effectuer sur la toiture louée aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR à l'exception des travaux nécessaires à l'implantation des panneaux photovoltaïques et conformément au cahier des charges accepté par le bailleur et demeuré annexé aux présentes après mention.

182

SORT DES PANNEAUX EN FIN DE JOUISSANCE

Par principe et comme dit ci-après le BAILLEUR restera propriétaire des panneaux installés sur le toit et des divers équipements nécessaires au fonctionnement de la centrale, le tout sans indemnité à verser au PRENEUR.

Toutefois, le BAILLEUR se réserve la faculté, en fin de jouissance, de demander le démantèlement complet de la centrale et de ses accessoires, aux frais exclusifs du PRENEUR. Le PRENEUR assumera également seul les frais éventuel de recyclage des divers matériaux.

Le PRENEUR devra également assurer, suite à l'enlèvement des panneaux, l'étanchéité de la toiture. Il sera pour seul responsable d'une usure prématurée des matériaux qu'il aura fait le choix d'installer.

L'option du BAILLEUR devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au PRENEUR trois mois au moins avant la fin du bail et si le démantèlement est demandé par la BAILLEUR, il devra être réalisé dans les six mois suivant la fin du bail.

Le PRENEUR s'engage envers le BAILLEUR de la restitution du BIEN loué en fin de bail, libre de toute occupation ou location du chef de quiconque, et libre de toutes servitudes passives nées de son chef ou de ses ayants cause.

AMELIORATIONS

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront en fin de jouissance, à quelque époque et de manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de priorité à leur égard, le tout sauf la faculté conservée par le BAILLEUR de demander la remise en état du toit comme indiqué ci-dessus.

TRAVAUX

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble. LE PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être

183

l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes, s'il en existe, pourront être déplacées à ses frais.

IMPOTS ET CHARGES

1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

ASSURANCES

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son activité, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction des ouvrages ou leur remise en état, ou bien la reconstruction des parties détruites.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par LE PRENEUR entraîne, soit pour LE BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devra rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

Tous les contrats souscrits par le BAILLEUR devront comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du PRENEUR et de ses assureurs.

Tous les contrats souscrits par le PRENEUR devront, eux aussi, comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du BAILLEUR et de ses assureurs.

VISITE DES LIEUX

En cours de bail

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

HS

DS 1 P

184

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par LE BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

DEMOLITION DE L'IMMEUBLE - EXPROPRIATION

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les biens loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DES LOCAUX

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, LE PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elle que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais LE BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

CESSIONS - SOUS-LOCATIONS

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les biens en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Toute cession ou sous-location expressément autorisée devra avoir lieu par acte notarié auquel LE BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires, demeureront tenus envers LE BAILLEUR, solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

LOIS ET USAGES LOCAUX

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

185

LOYER ET FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les six mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite reconduction, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

REMISE DES CLEFS

LE PRENEUR devra remettre les clefs des biens ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par LE BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

SERVITUDES

LE PRENEUR supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les biens loués et profiter de celles actives, s'il y en a, le tout sans garantie du BAILLEUR.

CONCERNANT LE BAILLEUR

1°) De son côté, LE BAILLEUR s'oblige à tenir le reste du bâtiment en bon état selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires.

2°) Il s'oblige à informer tous les propriétaires ou occupants de l'immeuble de l'existence de ce bail, des conditions et obligations qui en découlent, notamment en ce qui concerne les diverses servitudes ou autorisations concédées au preneur mais aussi en ce qui concerne les interdictions qui leur sont faites pour ne pas nuire à la bonne exploitation de la centrale.

3°) Il s'oblige également à informer tout propriétaire ou occupant de l'existence de la centrale pour que ces derniers puissent prendre toutes leurs dispositions auprès de leurs assurances respectives.

4°) Il s'engage à assurer au preneur la pleine et entière jouissance de la toiture pendant la durée du bail sans qu'aucun tiers ne puisse troubler la pérennité de la jouissance.

5°) Il s'engage à obliger tous les ayants-droits ou ayants-causes à l'exécution du présent bail.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

LE BAILLEUR ne garantit pas LE PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, dans le service des installations des locaux et de tous autres services provenant soit du fait de

HEJ

DS 1 P

l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, LE PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels APPROUVE le 17 juillet 2000, le ou les risques naturels pris en compte sont : INONDATION.

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

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2, risque faible et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date de ce jour, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

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

Le BAILLEUR précise toutefois qu'à sa connaissance une inondation du bâtiment a eu lieu en 2003 mais qu'elle n'a donné lieu au versement d'aucune indemnité par les compagnies d'assurances.

GESTION DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE PENDANT LA DURÉE DE L'EXPLOITATION :

Pendant toute la durée de l'exploitation de la Centrale photovoltaïque, le BAILLEUR s'engage à ne pas intervenir dans la gestion de la Centrale photovoltaïque dont le PRENEUR et ses Ayants cause resteront les seuls responsables.

LE BAILLEUR et LE PRENEUR s'interdisent d'effectuer tout acte susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance du BIEN promises au PRENEUR pendant toute la durée du présent bail.

Pendant toute la durée du présent bail emphytéotique, le PRENEUR pourra vendre à un tiers l'électricité produite par la Centrale Photovoltaïque, pour son seul bénéfice.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

IMAGE DU BIEN ET DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

LES PARTIES pourront librement utiliser, dans l'exercice de leur activité professionnelle, l'image de la Centrale Photovoltaïque sur différents supports tels que des photographies, et ce dans un but notamment publicitaire et commercial, ainsi que l'image du BIEN.

Toute communication par LES PARTIES sur la Centrale Photovoltaïque devra faire figurer les noms et logos du PRENEUR.

AUTORISATION DE TRAVAUX

Le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à installer et exploiter sur la toiture de l'immeuble une centrale photovoltaïque.

Dans ce cas, ces travaux devront être réalisés conformément :

- aux plans et devis descriptifs qui seront soumis préalablement à l'approbation du BAILLEUR ;

- aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant de l'autorisation administrative obtenue pour la réalisation de ces travaux.

Le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR avant le commencement des éventuels travaux les attestations d'assurance des entreprises intervenant sur le chantier.

S'il les réalise, le PRENEUR restera propriétaire des aménagements ci-dessus jusqu'à l'expiration du bail.

Lors de la cessation du présent bail, quelle qu'en soit la cause LE PRENEUR abandonnera au BAILLEUR ou à ses représentants, toutes les constructions, augmentations et améliorations qui existeront sans aucune indemnité d'aucune sorte, sauf la possibilité réservée au PRENEUR de demander l'enlèvement des panneaux et accessoires le tout comme indiqué ci-dessus.

TRAVAUX A EFFECTUER PAR LE BAILLEUR

De son côté le BAILLEUR s'oblige à effectuer les travaux suivants :

Enlèvement de la couverture actuelle à ses frais exclusifs.

AUTORISATIONS SPECIALES PAR LE BAILLEUR

Pendant toute la durée du présent bail, le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR :

1°) A faire passer les câbles électriques depuis la toiture jusqu'au « local technique » situé à l'extérieur du bâtiment,

2°) A réaliser une tranchée depuis le « local technique » jusqu'au point de livraison de l'électricité exigé par EDF pour enfouir les câbles électriques nécessaires. Cette tranchée devra toutefois être réalisée par le PRENEUR dans les règles de l'art et par une entreprise fournissant toutes les garanties nécessaires et notamment au regard de l'assurance décennale,

AS

DS

9
P

3°) A permettre au PRENEUR, pendant toute la durée du bail, l'accès à la toiture, aux différentes installations et câblages en vue d'en assurer l'entretien et les éventuelles réparations.

4°) A permettre au PRENEUR, pendant toute la durée du bail, l'accès au « local technique » pour la relève des compteurs ou son entretien.

5°) Le PRENEUR pourra accéder au bâtiment tous les jours et à toutes heures, par tout moyen à sa convenance et avec tout véhicule qui lui serait nécessaire tant pour la réalisation des travaux que pour l'entretien de la centrale.

Toutefois, comme indiqué dans le paragraphe CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE il s'engage à ne pas troubler la jouissance des autres occupants du bâtiment et sauf cas de force majeure à ne pas intervenir sur les lieux à des jours ou heures qui pourraient nuire à cette jouissance.

INTERDICTION DU BAILLEUR

Compte tenu de l'installation d'une centrale photovoltaïque sur la toiture, le BAILLEUR s'interdit d'édifier, planter ou installer quelque édifice, mur ou autres structures ou infrastructures qui puissent faire obstacle à l'ensoleillement et risquer de diminuer ainsi le rendement de la Centrale Photovoltaïque.

Il s'oblige également à en informer les différents copropriétaires ou occupants de l'immeuble de sorte que le PRENEUR ne soit pas inquiété à ce sujet.

INFORMATION SUR LES ASSURANCES

Le notaire soussigné a porté à la connaissance du BAILLEUR et du PRENEUR, les principes régissant l'assurance de responsabilité décennale et l'assurance « dommages ouvrage », en matière de construction, à savoir :

En ce qui concerne l'assurance de responsabilité décennale (Article 1792 et article 1792-2 du Code civil et l'article L.241-1 du Code des assurances) :

Elle est imposée aux constructeurs et à tous ceux qui y participent, elle couvre pendant dix ans à compter de la réception des travaux, les dommages qui compromettent la solidité de l'immeuble et le rendent impropre à sa destination.

Dans ce but, le maître de l'ouvrage, devra obtenir, au plus tard lors de la déclaration d'ouverture de chantier, de son entrepreneur une attestation d'assurance (article R.241-2 du Code des assurances).

En outre, en cas de revente, dans le délai de dix ans ci-dessus visé, de l'immeuble construit ou d'un droit réel sur cet immeuble, le propriétaire devra justifier de cette assurance au tiers acquéreur, faute de quoi il devra assumer les responsabilités personnelles dues à ce défaut d'assurance ou pour travaux non couverts par ladite assurance.

En ce qui concerne l'assurance de dommages (Article L.242-1 du Code des assurances) :

Elle est imposée au propriétaire de l'ouvrage personnellement pour lui permettre de bénéficier, le cas échéant, de la prise en charge par sa compagnie d'assurances, presque immédiate, des travaux de réparation des dommages, sans attendre la recherche des responsabilités des participants à la construction (c'est ce que l'on appelle le préfinancement).

Dans ce but, la loi impose au propriétaire de respecter les conditions suivantes :

- souscrire une assurance (si possible sans franchise) avant l'ouverture de chantier,
- faire une déclaration d'ouverture de chantier,
- et lorsque le chantier est terminé, procéder à la réception des travaux par un procès-verbal en y consignant éventuellement ses réserves (réserves qui ne sont pas prises en compte par l'assurance de dommages).

Cette date de réception des travaux est importante car elle est le point de départ des dix ans pendant lesquels le propriétaire de l'ouvrage pourra faire jouer cette garantie.

Les documents justificatifs de ces trois formalités devront être conservés par lui, il est possible d'en déposer une photocopie aux présentes minutes pour qu'en soit assurée la conservation.

Toutefois, aucune sanction pénale n'est encourue par la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint (Article L.243-3 alinéa 2 du Code des assurances).

Les PARTIES reconnaissent avoir été informées des risques encourus en l'absence de souscription d'une assurance dommages-ouvrages permettant le préfinancement des travaux (*seule assurance qui couvre les réparations sans rechercher le responsable du dommage*); et qu'en cas de vices de construction qui pourraient survenir en-dehors du délai de dix ans de la réception des travaux, il y aura lieu de poursuivre directement les intervenants à l'opération de construction.

Compte tenu des travaux à réaliser, le PRENEUR devra obligatoirement fournir au BAILLEUR préalablement à tout travaux les attestations d'assurance décennale et dommages-ouvrages qu'il aura souscrit pour le chantier ainsi que les quittances de primes.

CLAUDE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L.622-14, L.631-14 et L.641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

DECLARATIONS DES PARTIES

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

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens

190

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques compétent, par les soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au conservateur des hypothèques compétent les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité foncière du présent acte sont consentis à tout collaborateur du notaire soussigné.

Pour la perception de la taxe de publicité foncière, il est ici rappelé que le montant annuel du loyer est de DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (2.200,00 €).

La durée du bail est de VINGT CINQ (25) ANS.

L'assiette de perception de la taxe est toutefois limitée à VINGT (20) fois le montant annuel des loyers, soit :
 $20 \times 2.200,00 = 44.000,00 \text{ €}$

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, il est ici rappelé que le montant annuel du loyer est de DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (2.200,00 €).

La durée du bail est de VINGT CINQ (25) ANS : $25 \times 2.200,00 = 55.000,00 \text{ €}$

Le PRENEUR déclare que la valeur résiduelle des aménagements en fin de bail est de UN EURO (1,00 €)

Assiette de perception : $55.000,00 + 1,00 = 55.001,00 \text{ €}$

FRAIS

LE PRENEUR acquittera tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, et à leurs suites et conséquences, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte, ainsi que les frais d'état des lieux.

Les honoraires du présent acte dus au notaire soussigné ont été fixés, conformément à l'article 4 du décret n°78-262 du 8 mars 1978, à MILLE EUROS HORS TAXES (1.000,00 € HT).

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

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

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur Quinze pages

191

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis Monsieur Alexandre BOULET, domicilié à MARVEJOLS (Lozère) : bis, avenue de la Thébaine, clerc du notaire soussigné, habilité à cet effet et assermenté par acte déposé aux minutes du notaire le 28 août 2007, a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Et le notaire a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : 0
- Blanc(s) barré(s) : 0
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 0
- Chiffre(s) nul(s) : 0
- Mot(s) nul(s) : 0
- Renvoi(s) : 0

AS DS

A 1

[Handwritten signatures and initials]

AS

DS

26.04.2013 contrat authentique de
cession de droit au bail à RAISSAC
ENERGIE ; société venant aux droits
de VOLTAFRANCE.

298
1

 **COPIE**

AD/MG 9354

**CESSION DE DROIT AU BAIL VOLTAFRANCE-RAISSAC
ENERGIE**

L'AN DEUX MILLE TREIZE
Le VINGT SIX AVRIL

Maître Alexandre BOULET, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle
"Philippe BOULET et Alexandre BOULET", titulaire d'un Office Notarial, à
MARVEJOLS, (Lozère), 1 bis avenue de la Thébaïde, soussigné.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées,
contenant : **CESSION DE BAIL**.

Dans un but de simplification :

- 'LE CEDANT' désignera le ou les cédants qui, en cas de pluralité, contracteront
les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit
rappelée chaque fois ;

- 'LE CESSIONNAIRE' désignera le ou les cessionnaires qui, en cas de pluralité,
contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette
solidarité soit rappelée à chaque fois.

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui, en cas de pluralité et
d'intervention à l'acte contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre
eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois.

CEDANT :

La Société dénommée VOLTAFRANCE, Société à Responsabilité Limitée au
capital de 1.000,00 € ayant son siège social à ROCLES (48300) Hameau de Palhères
identifiée sous le numéro SIREN 532 526 985 RCS MENDE.

Dénommé(e) LE CEDANT.

W S L A

193

CESSIONNAIRE :

La Société dénommée **RAISSAC ENERGIE**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 2.000,00 € ayant son siège social à MOUGINS (06250) 541-1 CH des Horts de la Salle identifiée sous le numéro SIREN 514 775 907 RCS CANNES.

Dénommé(es) **LE CESSIONNAIRE**.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Dénommé(es) **LE BAILLEUR**.

PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée **VOLTAFRANCE** est ici représentée par Monsieur Laurent SAUREL, demeurant à JONQUIERES (84150), agissant en sa qualité de seul et unique associé de ladite société.

La Société dénommée **RAISSAC ENERGIE** est ici représentée par Monsieur OROS Philippe, demeurant à MOUGINS (06250) 5 41-1 CH des Horts de la Salle, en sa qualité de seul et unique associé de ladite société.

PROJET D'ACTE

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

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE ont, préalablement à la cession de droit au bail faisant l'objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSE1/ Immeuble

Le CEDANT est actuellement locataire dans un immeuble dont la désignation est la suivante :

Sur la commune de MARVEJOLS (Lozère), Le Pont Pessil,
Dans un immeuble soumis au statut de la copropriété,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

194

Section C, numéros 183, 2509, 2510, 2525, 2485, 2504, 2489, 2491, 2493 et 2495 pour une contenance totale de 1ha 40a 78ca.

Des locaux suivants :

La portion de l'immeuble formant la couverture au dessus de la charpente côté sud du bâtiment d'une superficie d'environ 900m² destinée à l'implantation d'une centrale photovoltaïque.

A titre accessoire, sont également compris dans cette location une partie du mur du second étage destinée à abriter les onduleurs, disjoncteurs et compteurs de l'installation.

2/ Bail initial

EN VERTU d'un bail de droit commun conclu entre :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BOULET, notaire à MARVEJOLS le 6 octobre 2011 publié au bureau des hypothèques de MENDES le 14 mars 2012 volume 2012 F n°1067.

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de VINGT CINQ ANNEES commençant à courir le 1er octobre 2011 pour s'achever le 30 septembre 2036.

Audit acte il était indiqué :

- que les locaux loués (la toiture) ne pourraient être utilisés que pour l'exploitation d'une centrale photovoltaïque.

Le CEDANT déclare qu'en vue de la réalisation de la construction de la centrale photovoltaïque, il avait déposé auprès de la Mairie de MARVEJOLS le 7 septembre 2009 une déclaration préalable de travaux, laquelle a été acceptée par Monsieur le Maire de la Commune de MARVEJOLS, le 25 septembre 2009.

Il est ci-après reproduit le paragraphe « AUTORISATION DE TRAVAUX » figurant dans le bail initial :

« AUTORISATION DE TRAVAUX »

Le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à installer et exploiter sur la toiture de l'immeuble une centrale photovoltaïque.

Dans ce cas, ces travaux devront être réalisés conformément :

- aux plans et devis descriptifs qui seront soumis préalablement à l'approbation du BAILLEUR ;

- aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant de l'autorisation administrative obtenue pour la réalisation de ces travaux.

Le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR avant le commencement des éventuels travaux les attestations d'assurance des entreprises intervenant sur le chantier.

195

S'il les réalise, le PRENEUR restera propriétaire des aménagements ci-dessus jusqu'à l'expiration du bail.

Lors de la cessation du présent bail, quelle qu'en soit la cause LE PRENEUR abandonnera au BAILLEUR ou à ses représentants, toutes les constructions, augmentations et améliorations qui existeront sans aucune indemnité d'aucune sorte, sauf la possibilité réservée au PRENEUR de demander l'enlèvement des panneaux et accessoires le tout comme indiqué ci-dessus. »

Le loyer initialement prévu s'élevait annuellement à DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (2.200,00 €) payable par avance en une seule fois le 1^{er} octobre de chaque année.

Ce loyer a été indexé sur l'indice du coût de la construction, constaté entre le dernier indice publié pour la période de référence, par rapport à celui publié pour la même période de l'année civile précédente.

Le CEDANT déclare qu'aucune caution n'a été versée lors de la signature du bail initial.

Ce bail a été consenti et accepté sous la condition suivante, relative, à sa cession, ci-dessous littéralement reproduite :

« CESSIIONS - SOUS-LOCATIONS »

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les biens en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Toute cession ou sous-location expressément autorisée devra avoir lieu par acte notarié auquel LE BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires, demeureront tenus envers LE BAILLEUR, solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits. »

En outre le bail a été conclu à des conditions générales que le CESSIONNAIRE déclare parfaitement connaître, une copie lui en ayant été préalablement remise, ce qu'il reconnaît.

Concernant l'entretien du bien loué et le sort des panneaux en fin de jouissance, les clauses figurant dans le bail initial sont littéralement reproduites ci-après :

« ENTRETIEN »

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, la toiture donnée en location en parfait état de réparations et d'entretien.

196

Compte tenu de la nature du bien objet du présent bail (toiture formant une partie commune de l'immeuble) Le PRENEUR aura à sa charge l'ensemble des travaux et réparations de gros et menus entretien définis aux articles 603 et 606 du code civil en ce qui concerne la couverture et la charpente qui la soutient.

Il devra notamment assumer totalement l'étanchéité de la toiture.

Le PRENEUR supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

En fin de jouissance, le PRENEUR rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Le PRENEUR aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Le PRENEUR ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Le BAILLEUR est tenu des réparations de toute nature sur l'immeuble ainsi que sur toute construction édifiée sur ledit immeuble autre que la toiture. »

[...]

« SORT DES PANNEAUX EN FIN DE JOUISSANCE »

Par principe et comme dit ci-après le BAILLEUR restera propriétaire des panneaux installés sur le toit et des divers équipements nécessaires au fonctionnement de la centrale, le tout sans indemnité à verser au PRENEUR.

Toutefois, le BAILLEUR se réserve la faculté, en fin de jouissance, de demander le démantèlement complet de la centrale et de ses accessoires, aux frais exclusifs du PRENEUR. Le PRENEUR assumera également seul les frais éventuel de recyclage des divers matériaux.

Le PRENEUR devra également assurer, suite à l'enlèvement des panneaux, l'étanchéité de la toiture. Il sera pour seul responsable d'une usure prématurée des matériaux qu'il aura fait le choix d'installer.

L'option du BAILLEUR devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au PRENEUR trois mois au moins avant la fin du bail et si le démantèlement est demandé par le BAILLEUR, il devra être réalisé dans les six mois suivant la fin du bail.

Le PRENEUR s'engage envers le BAILLEUR de la restitution du BIEN loué en fin de bail, libre de toute occupation ou location du chef de quiconque, et libre de toutes servitudes passives nées de son chef ou de ses ayants cause. »

Une copie de ce bail, certifiée conforme par le CEDANT et visée par le CESSIONNAIRE, est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

Le CEDANT déclare : que le loyer actuel annuel est de DEUX MILLE DEUX CENT EUROS (2.200,00€).

CELA EXPOSE, il est passé à la cession de bail objet des présentes.

CESSION DE DROIT AU BAIL

1/ Immeuble

Sur la commune de MARVEJOLS (Lozère), Le Pont Pessil.
Dans un immeuble soumis au statut de la copropriété,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :
Section C, numéros 183, 2509, 2510, 2525, 2485, 2504, 2489, 2491, 2493 et 2495
pour une contenance totale de 1ha 40a 78ca.

Des locaux suivants :

La portion de l'immeuble formant la couverture au dessus de la charpente côté sud du bâtiment d'une superficie d'environ 900m² destinée à l'implantation d'une centrale photovoltaïque.

A titre accessoire, sont également compris dans cette location une partie du mur du second étage destinée à abriter les onduleurs, disjoncteurs et compteurs de l'installation.

2/ Travaux réalisés par le Cédant

Le CEDANT déclare avoir réalisé l'ensemble des travaux prévus dans le bail initial conformément aux règles de l'art.

Le CEDANT déclare que les travaux ont été effectués par l'EURL CLEMENT 84.

L'EURL CLEMENT 84 a souscrit une assurance décennale pour les années 2011 (cabinet GABLE INSURER)-2012 (AXA FRANCE IARD SA)-2013 (AXA FRANCE IARD SA).

Les copies de ces attestations d'assurance sont ci-après annexées aux présentes après mention.

Ces travaux ont été réalisés conformément aux autorisations d'urbanisme demandées par le cédant tel qu'indiqué ci-dessus.

La copie de la déclaration préalable n°04809209C0063 est ci après annexée aux présentes, ainsi que l'attestation de non recours de tiers délivrée par la mairie de MARVEJOLS le 15 mars 2013.

Le CEDANT déclare que les travaux ont été achevés le 26 avril 2013.

La copie de la déclaration d'achèvement des travaux est ci-après annexée aux présentes après mention.

Le CEDANT déclare avoir assuré le bien auprès de la compagnie AXA ASSURANCES sous le numéro de police 5491459404, ainsi qu'il résulte de son contrat d'assurance ci-après annexé aux présentes après mention.

198

3/ Etat des lieux

Un état des lieux loués a été dressé ce jour entre le CEDANT et le BAILLEUR. Un original de cet état des lieux est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

Le CEDANT déclare que le BIEN objet des présentes est toujours en bon état, ainsi que le CESSIONNAIRE a pu le constater en se rendant sur place, afin de prendre connaissance de l'état de la centrale photovoltaïque.

Le CESSIONNAIRE reconnaît s'être rendu sur place et déclare vouloir en faire son affaire personnelle

4/ Durée

Le CESSIONNAIRE reprend le bail en cours, pour la durée restante de VINGT TROIS ANS (23) à compter de ce jour.

5/ Effet relatif

Bail de droit commun établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BOULET, notaire à MARVEJOLS le 6 octobre 2011 publié au bureau des hypothèques de MENDE le 14 mars 2012 volume 2012 P n°1067.

6/ Etat Descriptif de Division - Règlement de Copropriété

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION/REGLEMENT DE COPROPRIETE suivant acte reçu par Maître MESTRE, alors notaire à UZES (Gard) le 15 octobre 2009 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MENDE le 3 décembre 2009, volume 2009 P, numéro 4045.

7/ Cession

Le CEDANT cède sans aucune garantie autre que celle de l'existence du bail ci-dessus énoncé, au CESSIONNAIRE, qui accepte :

Tous ses droits au bail ci-dessus énoncé, subrogeant expressément le CESSIONNAIRE dans tous ses droits et toutes ses obligations quelconques quant à ce bail.

Le CESSIONNAIRE jouira des droits cédés, pour le temps qui reste à courir, à compter d'aujourd'hui même.

CONDITIONS GENERALES

La présente cession est consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions suivantes que le CESSIONNAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°/ Il exécutera, aux lieux et place du CEDANT, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombait aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché, directement ou indirectement, à ce sujet ; s'il en était autrement, le CESSIONNAIRE serait passible de tous dommages-intérêts qui échoiront au profit du CEDANT, pour le préjudice, les frais, pertes de temps et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui.

2°/ Il prendra les locaux dans leur état actuel et fera son affaire personnelle de toutes réclamations que pourrait élever le propriétaire de l'immeuble, tant au cours du bail qu'à la fin de celui-ci.

W S C S A P

3° Il paiera exactement aux lieu et place du CEDANT, à compter d'aujourd'hui et jusqu'à la fin du bail, les loyers et accessoires, sans discussion.

Il paiera de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir, notamment par suite de révision du loyer. Il fera son affaire personnelle du réajustement du dépôt de garantie.

4° Il fera son affaire personnelle, en fin de bail, de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger en vertu des stipulations du bail ou de tous états de lieux qui auraient pu être dressés.

5° Enfin, le CESSIONNAIRE paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre éventuellement au propriétaire, ainsi que le coût de la signification à lui faire en vertu de l'article 1690 du Code civil s'il y a lieu.

Il s'engage à effectuer ces formalités en temps opportun, de telle manière que le CEDANT ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge, la présente clause valant, comme l'exige les conditions du bail qui vient d'être cédé, engagement direct par le CESSIONNAIRE vis à vis du BAILLEUR.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de UN EURO (1,00 €)

PAIEMENT DU PRIX

Le CESSIONNAIRE a payé ce prix comptant aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

Ainsi que le CEDANT le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE.

DECLARATIONS

Le CEDANT déclare :

SUR SON ETAT CIVIL :

Qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal, judiciaire ou contractuel à la libre disposition de ses biens par suite de tutelle, curatelle ou de mise sous la sauvegarde de la justice, d'état de cessation de paiements, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite, de confiscation totale ou partielle de ses biens ou de toutes autres raisons.

Et il ne fait à ce jour l'objet d'aucune procédure pouvant conduire à sa condamnation à l'une des peines visées à l'article 225-22 du Code pénal.

SUR LA SITUATION DU BAIL CEDE :

Qu'il ne lui a été adressé par le bailleur, actuel ou antérieur, de mise en demeure d'avoir à cesser une infraction aux dispositions du bail,

- qu'à sa connaissance il n'en a pas été notifié de semblable à ses prédécesseurs éventuels,

200

- que, d'une manière générale, le droit à ce bail n'a été l'objet de son chef d'aucun obstacle ou empêchement pouvant faire échec aux présentes.
- que le bailleur est :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU PONT PESSIL sus-désigné.

URBANISME

LE CESSIONNAIRE déclare avoir connaissance des dispositions d'urbanisme en vigueur dans la ville dans laquelle se trouve le bien loué pour s'être personnellement renseigné auprès des services compétents.

Il dispense le Notaire soussigné de produire un Certificat d'Urbanisme en le déchargeant, ainsi que le CEDANT, de toutes responsabilités à ce sujet.

En conséquence, il renonce à toutes actions en garantie contre le CEDANT à l'occasion des servitudes d'urbanisme et de voirie qui pourraient exister et dont le CEDANT n'aurait pas connaissance.

Il requiert le notaire soussigné de recevoir la présente cession en l'absence des pièces et documents habituels en pareille matière.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LE CEDANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels APPROUVE le 17 juillet 2000, le ou les risques naturels pris en compte sont : INONDATION.

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

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2, risque faible et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date de ce jour, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé aux présentes.

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

Le CEDANT précise toutefois qu'à sa connaissance une inondation du bâtiment a eu lieu en 2003 mais qu'elle n'a donné lieu au versement d'aucune indemnité par les compagnies d'assurances.

INTERVENTION

INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes, et à l'instant, est intervenu : LE BAILLEUR :

SLSA DL

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU PONT PESSIL sus désigné
LE BAILLEUR après avoir pris connaissance de tout ce qui précède par la lecture
qui vient d'en être faite :

- déclare accepter la cession de bail qui précède, accepter LE CESSIONNAIRE
comme nouveau locataire aux lieu et place du CEDANT mais sous réserve de tous leurs
droits et actions qui résultent des conditions du bail, et dispenser expressément LE
CESSIONNAIRE de la signification prévue à l'article 1690 du code civil.
- confirme que le CEDANT est à jour dans le paiement des loyers.
- confirme que le CEDANT a toujours respecté les conditions du bail et qu'il
n'existe aucune procédure en cours pouvant entraîner une résolution du bail.

DECLARATIONS FISCALES

DECLARATIONS POUR LA PERCEPTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Pour la perception de la taxe de publicité foncière au taux réduit de 0,715%
(article 742 CGI), il est ici rappelé que le montant annuel du loyer est de DEUX MILLE
DEUX CENTS EUROS (2.200,00 €).

La durée restante du bail est de VINGT TROIS (23) ANS.

L'assiette de perception de la taxe au taux réduit est toutefois limitée à VINGT
(20) fois le montant annuel des loyers, soit :

$$20 \times 2.200,00 = 44.000,00 \text{ €}$$

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, il est ici rappelé
que le montant annuel du loyer est de DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS
(2.200,00€).

La durée restante du bail est de VINGT TROIS (23) ANS : $23 \times 2.200,00 =$
50.600,00 €

Le prix de cession est de UN EURO (1,00€)

Assiette de perception : $50.600,00 + 1,00 = 50.601,00 \text{ €}$

Le présent acte étant exclu de la formalité fusionnée, il sera obligatoirement
enregistré au préalable puis publié au service de la publicité foncière compétent, par les
soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions
législatives et réglementaires.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière
compétent les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la
publicité foncière du présent acte sont consentis à tout collaborateur du notaire soussigné.

FRAIS

LE CEDANT acquittera tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, et à
leurs suites et conséquences, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du
présent acte.

PLUS-VALUE

La présente cession est soumise au régime des plus-values professionnelles.

PRORATA DE LOYERS

LE CEDANT reconnaît avoir reçu du CESSIONNAIRE dès avant ce jour et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné toutes les sommes correspondant au prorata de loyers par lui versés au BAILLEUR.

LE CEDANT en consent quittance définitive et sans réserve au CESSIONNAIRE.

DONT QUITTANCEELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné.

DONT ACTE sur ONZE (11) pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : ☐
- Blanc(s) barré(s) : ☐
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : ☐
- Chiffre(s) nul(s) : ☐
- Mot(s) nul(s) : ☐
- Renvoi(s) : ☐

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

6



Je soussigné, Monsieur Jean ROUJON, Maire de MARVEJOLS, certifie et atteste que les lots 1, 2 et 4 des parcelles cadastrées :

Section	Nº
C	183
C	2485
C	2489
C	2491
C	2493
C	2495
C	2504
C	2509
C	2510
C	2525

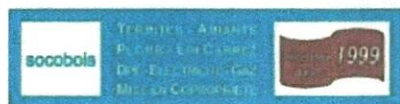
Fait à Marvejols le 14 mars 2013, pour servir et valoir ce que de droit.


 Le Maire,
 Jean ROUJON

 2^4

DIAG AMIANTE

DIAGNOSTIC DU 27.05.2013
entièrement valable à ce jour.



AMIANTE

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits de la liste A et B contenant de l'amiante

Examen réalisé conformément à l'application du décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, aux articles du 17 décembre 2012 relatifs aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A et B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage, à la norme NF 48-020 et ses annexes.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans sa totalité.

Rapport émis le 27/05/2013

Le présent rapport peut être utilisé

- en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti dénommé mission «Verte»
- en vue de la constitution du dossier technique «amiante» dénommé mission «DTA»

A Désignation de l'immeuble

Adresse du bien: Pont Pessil
48100 MARVILLE
Bâtiment: NC
Etage: NC
Références cadastrales: NC
N° de lot: NC
Descriptif sommaire: Local commercial et bureaux

B Propriétaire / Donneur d'ordre

Propriétaire:

Adresse du propriétaire:

Ref. donneur d'ordre: BMDUCC1

C Laboratoire d'analyses

Nom: EUROFINS LEM
Adresse: 20, rue du Kochenberg BP 50047
67101 SAVERNE CEDEX
Tél: 0369119111
Mail: lem.saverne@lemfin.com

E Personne autorisant l'émission du rapport

Nom prénom: JOURDON Eric
Fonction: Responsable technique

D Opérateur de repérage

Nom prénom: CHANDEL Philippe
Certification n°: 1761018
Délivré le par: 01/12/2009 par Bureau VERITAS Certification

Sommaire

Annexes

Fiche d'identification et création des présentations: 1 page(s)
Plan de repérage technique: 2 page(s)
Etat de conservation des façades: Sans objet
Etat de conservation des carterfuges: Sans objet
Etat de conservation des faux plafonds: Sans objet
Rapports d'analyses (si applicable): 1 page(s)
Consignes générales de sécurité: Sans objet
Photos: Sans objet

Rapport
A - Contexte
B - Locaux ou parties de locaux non visités
C - Obligation(s) réglementaire(s) du propriétaire
D - Objet et cadre juridique de l'intervention
E - Permis de repérage effectif
F - Conditions de réalisation du repérage
G - Commentaires et remarques
H - Résultats obtenus du repérage
I - Informations complémentaires

Nombre de pages du rapport hors annexes: 7 pages

SOCCOBOLS, 4 rue des Forgerons - 67000 Strasbourg - 21 bis Lœwenburg - 67000 ROUSSE - 03 69 66 66 77
Tél: 03 69 66 66 77 - Fax: 03 69 66 66 78 - Email: soccobols@soccobols.com
SIRET: 512 205 121 - A444 - à capital variable - Tél: 05 52 31 11 11 - Fax: 05 52 31 11 12



Amiante

206



AMIANTE

F Conclusion(s) du rapport de mission

- Dans le cadre de la mission décrite en entête il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

G Locaux ou parties de locaux non visités

Dans le cadre de la mission décrite en entête, 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	Justification(s)	Remarque(s)
--------------	------------------	-------------



Amiante

207

J Périmètre de repérage effectif

Notre périmètre d'intervention englobe 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 (cf paragraphe G)

La liste des locaux ou parties de locaux visités sont listés dans le tableau des résultats détaillés (cf paragraphe M. Résultats Détaillés du repérage)

K Condition de réalisation du repérage

Programme de repérage

Le programme de repérage de la présente mission, mentionné aux articles R 1334-20, R 1334-21 et R 1334-22 est défini dans l'annexe 13-9 du code de la santé publique, modifié par le décret 2011-829 à savoir :

Liste A mentionnée à l'article R 1334-20

COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER

Focages

Calorifugeages

Faux Diamonds

Liste β mentionnée à l'article R. 1334-20

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION

Murs et cloisons "en dur" et poteaux
(périphériques et intérieurs)

Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres

Plafonds, poutres et charpentes gainés et
coffrés.

Planchers

Conduits de fluides (air, eau et autres fluides)

Clapets / volets coupe feu

Puritas course for

Vides orques

1 litre

Bardages et façades légères

Conduits en toiture et façade

PARTIE DU COMPOSANT A VERIFIER OU A SONDER

1. Parois verticales intérieures

Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu.

Enduits projetés, panneaux de cloisons.

2 Planchers et plafonds

Enduits projetés, panneaux collés ou vissés.

Dames de sol

cs, canalisations et équipements intérieurs

Conduite, enveloppe de calorifugeage

Tapis, volets rebouchage

Jointa (tressas, bandes)

Conduits

4. *Ex*

4 Éléments extérieurs

Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composite, fibres-ciment),

Verdeaux bilumineux

Plaques ardoise, panneaux (composites, fibre-ciment)

Conduits en amiante-ciment eaux pluviales, eaux usées conduits de fumée

208



AMIANTE

M Résultats détaillés du repérage

* P = prélèvement, A = Avis technique, I = impossible technique, S = Sondage

Localisation	Date	Composant	Type de matériau	Description	Rat action mande*	Etat de conservation	Présence d'amiante	
							Sur analyse	Sur détection
1 - Local commercial partie gauche								
Vol 1				Néant			Absence	
Vol 2				Néant			Absence	
Vol 3				Néant			Absence	
Vol 4				Néant			Absence	
Vol 5				Néant			Absence	
Vol 6				Néant			Absence	
Vol 7				Néant			Absence	
Vol 8				Néant			Absence	
Vol 40				Néant			Absence	
2 - Local commercial - bureau - partie centrale								
Vol 9				Néant			Absence	
Vol 10				Néant			Absence	
Vol 11				Néant			Absence	
Vol 12				Néant			Absence	
Vol 13				Néant			Absence	
Vol 14				Néant			Absence	
Vol 15				Néant			Absence	
Vol 16				Néant			Absence	
Vol 17				Néant			Absence	
Vol 18				Néant			Absence	
Vol 19				Néant			Absence	
Vol 20				Néant			Absence	
Vol 21				Néant			Absence	
Vol 22				Néant			Absence	
Vol 23				Néant			Absence	
Vol 24				Néant			Absence	
Vol 25				Néant			Absence	
Vol 26				Néant			Absence	
Vol 27				Néant			Absence	
Vol 28				Néant			Absence	
Vol 29				Néant			Absence	
Vol 30				Néant			Absence	
Vol 31				Néant			Absence	
Vol 32				Néant			Absence	
Vol 33				Néant			Absence	
Vol 34				Néant			Absence	
Vol 35				Néant			Absence	
Vol 36				Néant			Absence	
Vol 37				Néant			Absence	
3 - Dépôt - partie droite								
Vol 38				Néant			Absence	
Vol 39				Néant			Absence	

SOCOBOLS : e-mail : actions@socobols.com, Siège social : 23 Bd Lavoisier 12003 ROUGE, SIRET : 421 948 860 TVA : FR0647304480 APS 7112 Assurée par : GÉNÉRALI police N° AMB1265 n°dette du 01/01/2013 au 31/12/2013 SARL à capital variable Tg : 0565731111 Fax : 0565731112



209

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.



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

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 13/05/2024
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 4804101

SF2413230065

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 048					Commune : 092		MARVEJOLS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
C	0183			QRT DU PONT PESSIL	0ha02a25ca					
C	2485			QRT DU PONT PESSIL	0ha02a72ca					
C	2504			LE PONT PESSIL	0ha10a84ca					
C	2509			LE PONT PESSIL	0ha20a85ca					
C	2510			7 LE PONT PESSIL	0ha19a67ca					
C	2573			QRT DU PONT PESSIL	0ha22a77ca					
C	2575			QRT DU PONT PESSIL	0ha08a27ca					
C	2578			QRT DU PONT PESSIL	0ha01a24ca					
C	0183			QRT DU PONT PESSIL	0ha02a25ca					
C	2485			QRT DU PONT PESSIL	0ha02a72ca					
C	2504			LE PONT PESSIL	0ha10a84ca					

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



211

SF2413230065

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 048					Commune : 092		MARVEJOLS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
C	2509			LE PONT PESSIL	0ha20a85ca					
C	2510			7 LE PONT PESSIL	0ha19a67ca					
C	2573			QRT DU PONT PESSIL	0ha22a77ca					
C	2575			QRT DU PONT PESSIL	0ha08a27ca					
C	2578			QRT DU PONT PESSIL	0ha01a24ca					
C	2510	001	2	74/1000						
C	2510	001	4	63/1000						



212

ANNEE DE MAJ	2023	DEF DIR	48 0	COM	092 MARVEJOIS	TRES	032	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	00155								
Propriétaire																		
PB870																		
PROPRIETES BATIES																		
EVALUATION DU LOCAL																		
ANSEC	N° C	N°	ADRESSE	CODE RVOU	BAT ENT	NIV PORTE	N° INVAR	S M	AF	NAT LOC	RC COM	COLL EXO	NAT AN	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	RC TEOM
REV IMPOSABLE COM	0 EUR	COM	R EXO	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR

DESIGNATION DES PROPRIETES													PROPRIETES NON BATIES										EVALUATION										LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN VOIRIE	N° ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRM	S FVDP	S FAR	SUF	GRSS CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille																
10	C	183	QRT DU PONT PESSIL.	0640	0169	1 092A			S		2 25	0																						
10	C	2485	QRT DU PONT PESSIL.	0640	0170	1 092A			S		2 72	0																						
10	C	2504	LE PONT PESSIL.	B237	0170	1 092A			S		10 84	0																						
10	C	2509	LE PONT PESSIL.	B237	0184	1 092A			S		20 85	0																						
10	C	2510	7 LE PONT PESSIL.	B237	0184	1 092A			S		19 67	0																						
10	C	2573	QRT DU PONT PESSIL.	0640	0186	1 092A			S		22 77	0																						
10	C	2575	QRT DU PONT PESSIL.	0640	0187	1 092A			S		8 27	0																						
10	C	2578	QRT DU PONT PESSIL.	0640	0188	1 092A			S		1 24	0																						
HA A CA REV IMPOSABLE													R EXO										TAXE AD										0 EUR	
CONT 88 61													R IMP										R IMP										0 EUR	

Département :
LOZERE

Commune :
MARVEJOLS

Section : C
Feuille : 000 C 02

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 14/06/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

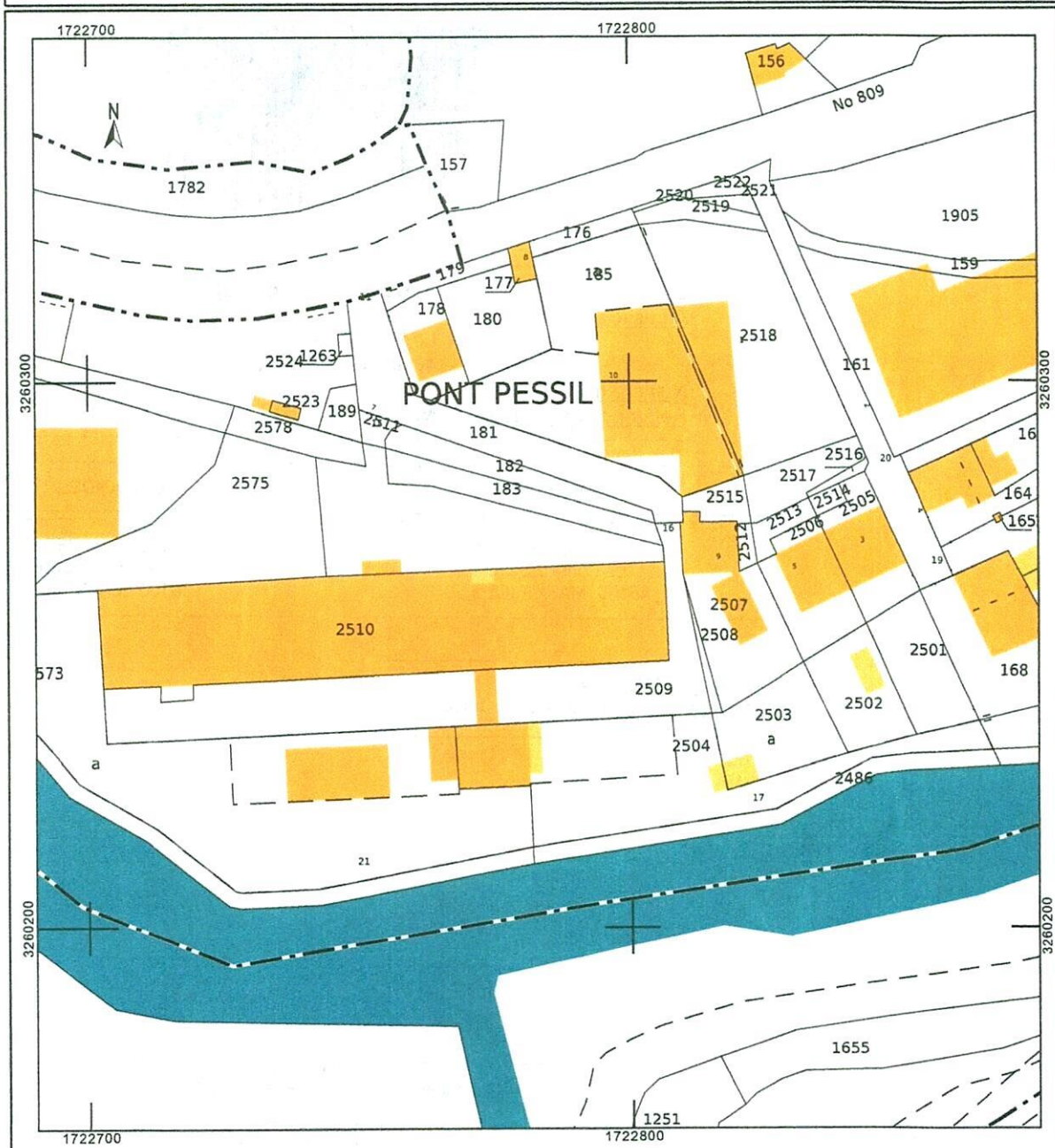
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
MENDE
Cité Administrative 9, Rue des Carmes
48008
48008 MENDE-Cédex.
tél. 04.66.65.77.91 -fax
sdif.mende@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



015



DIAG IMMO 48

Cabinet spécialisé en diagnostic immobilier

1 avenue Maréchal FOCH 48000 MENDE

Mail : contact@diagimmo48.com

Tel : 06 86 86 90 92 - 06.86.86.90.92

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : 2298

Le 08/07/2024



Bien : Appartement - 1er étage

Adresse : Le Pont PESSIL
48100 MARVEJOLS

Numéro de lot :
Référence Cadastre : NC

PROPRIETAIRE

DEMANDEUR

Date de visite : 08/07/2024
Opérateur de repérage : ROMERO Jérôme

216



DIAG IMMO 48

Cabinet spécialisé en diagnostic immobilier

1 avenue Maréchal FOCH 48000 MENDE

Mail : contact@diagimmo48.com

Tel : 06 86 86 90 92 - 06.86.86.90.92

NOTE DE SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° 2298

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien : Appartement - 1er étage

Etage: 1er

Adresse :

Le Pont PESSIL
48100 MARVEJOLS

Réf. Cadastre : NC

Bâti : Oui Mitoyenneté : Oui

Propriétaire :

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Superficie totale :

237,150 m²

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Consommations énergétiques

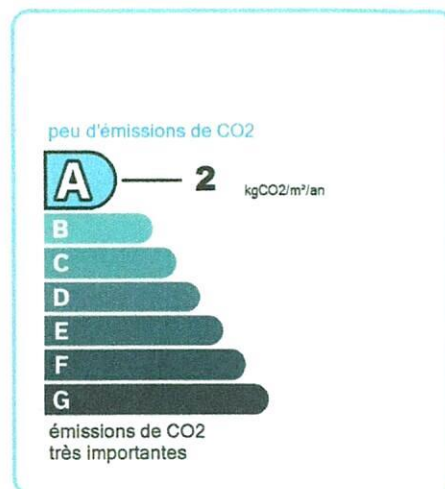
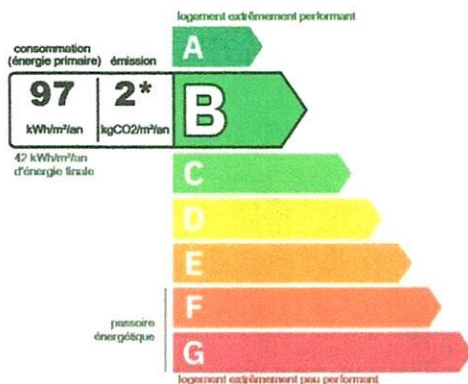
(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation conventionnelle : 97 kWh_{ep}/m².an

Emissions de gaz à effet de serre (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 2 kg_{eqCO2}/m².an



Note de Synthèse

217

DIAGNOSTIC ELECTRICITE

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Etat des Risques et Pollutions

	Nature du risque	Bien	Travaux
	Inondation PPRn Inondation, prescrit le 18/04/2024	Concerné	non
	Inondation PPRn Débordement rapide (torrentiel), révisé le 22/06/2022	Concerné	oui*
	Pollution des sols SIS Pollution des sols, approuvé le 07/03/2019	Non concerné	non
	Sismicité Zonage sismique : Faible	Concerné	non

218



DIAG IMMO 48

Cabinet spécialisé en diagnostic immobilier

1 avenue Maréchal FOCH 48000 MENDE

Mail : contact@diagimmo48.com

Tel : 06 86 86 90 92 - 06.86.86.90.92

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH

Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : Appartement - 1er étage
Nombre de Pièces :
Etage : 1er
Numéro de lot :
Référence Cadastre : NC

Adresse : Le Pont PESSIL 48100 MARVEJOLS

Bâtiment :

Escalier :

Porte :

Propriété de :

Mission effectuée le : 08/07/2024

Date de l'ordre de mission : 08/07/2024

N° Dossier : 2298 C

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 237,15 m²

(Deux cent trente-sept mètres carrés quinze)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine n°1	1er	60,500 m ²	0,000 m ²
Dégagements	1er	16,850 m ²	0,000 m ²
WC	1er	2,350 m ²	0,000 m ²
Salle d'eau	1er	10,150 m ²	0,000 m ²
Buanderie	1er	7,650 m ²	0,000 m ²
Chambre n°1	1er	10,350 m ²	0,000 m ²
Chambre n°2	1er	16,800 m ²	0,000 m ²
Placard	1er	0,450 m ²	0,000 m ²
Couloir	1er	12,500 m ²	0,000 m ²
Atelier	1er	35,000 m ²	0,000 m ²
Entrée	1er	4,100 m ²	0,000 m ²
Débarras	1er	21,900 m ²	0,000 m ²
Séjour/Cuisine n°2	1er	18,400 m ²	0,000 m ²
Salle d'eau/WC	1er	9,200 m ²	0,000 m ²
Chambre n°3	1er	10,950 m ²	0,000 m ²
Total		237,150 m ²	0,000 m ²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse	1er	11,300 m ²
Total		11,300 m ²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés 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 vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par DIAG 12 qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

219



Le Technicien :
Jérôme ROMERO

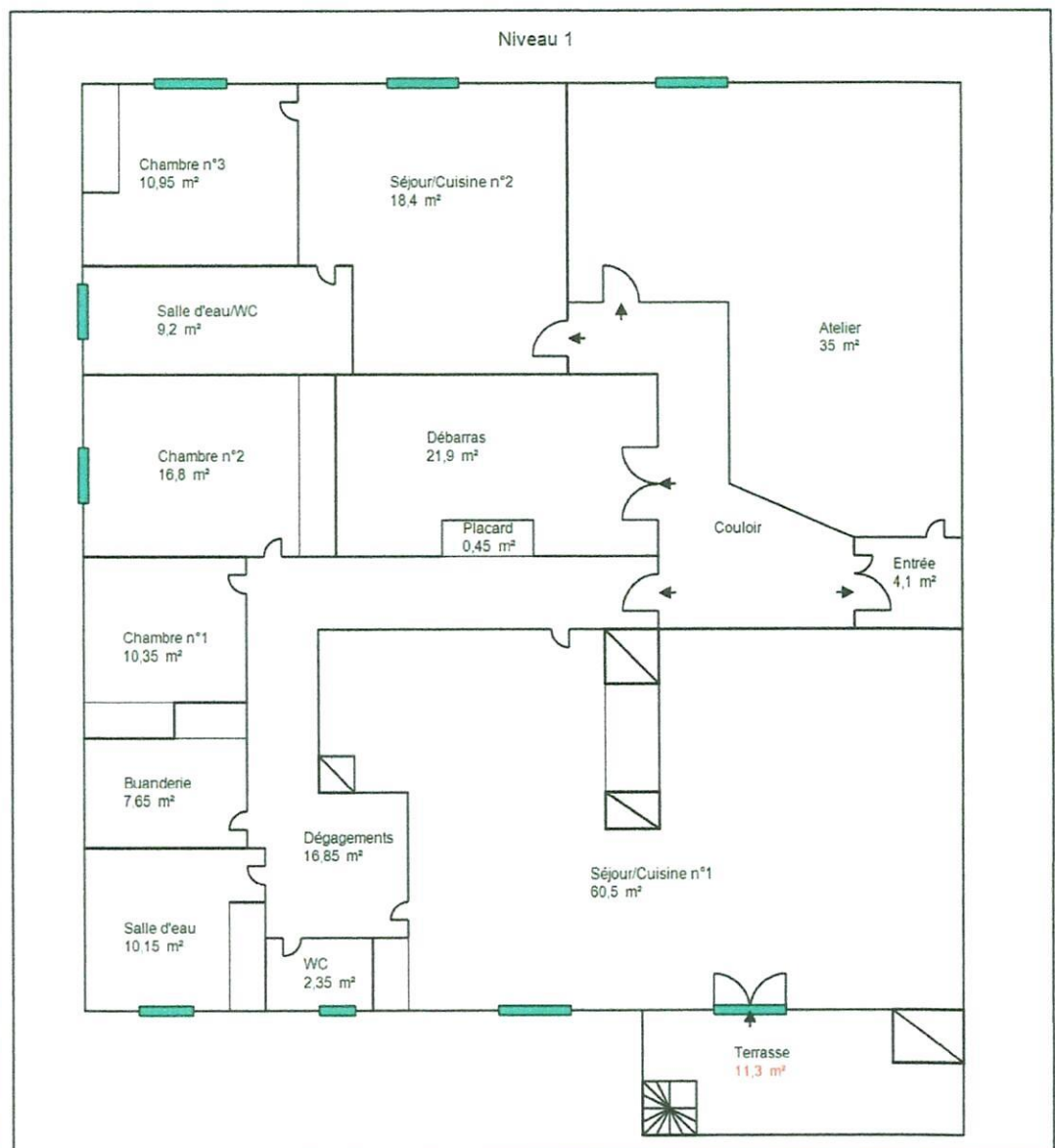
à MENDE, le 08/07/2024

Nom du responsable :
FRAYSSINET MAXIME

220

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis Appartement - 1er étage



221

222

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2448E2468558N

établi le : 08/07/2024

valable jusqu'au : 07/07/2034

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 : www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe



adresse : Le Pont PESSIL, 48100 MARVEJOLS / étage: 1er

type de bien : Appartement - 1er étage

année de construction : 2010

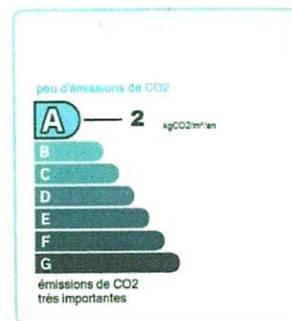
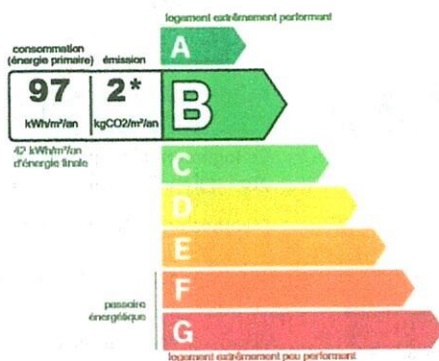
surface de référence : 163,65 m²

propriétaire : I

adresse :

Performance énergétique et climatique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.



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

Ce logement émet 481 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 2493 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.).

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre 1 261 € et 1 705 € par an

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

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

Informations diagnostiqueur

DIAG IMMO 48
1 avenue Maréchal FOCH
48000 MENDE
diagnostiqueur :
Jérôme ROMERO

tel : 05.65.99.55.54

email : diag12@orange.fr

n° de certification : B2C 0423

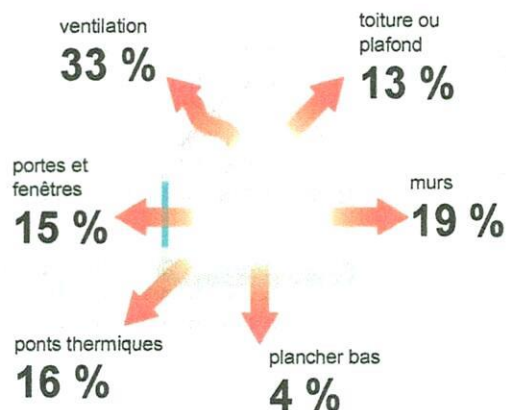
organisme de certification : B.2.C



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Agence vous informe que vos données personnelles (Nom, Prénom, Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestation sur de procédures judiciaires. Ces données sont chiffrées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contacts » de l'Observatoire DPE : rgpd@observatoire-dpe.fr

223

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



VMC SF Hygro A de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



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



toiture isolée



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



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

Logement équipé d'une climatisation



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

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

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



panneaux thermiques



panneaux solaires photovoltaïques



pompe à chaleur



géothermie



chauffe-eau thermodynamique



système de chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux

224

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	électrique	5210 (2265 éf.)	Entre 413€ et 559€	33%
eau chaude sanitaire	électrique	7275 (3153 éf.)	Entre 576€ et 780€	44%
refroidissement	électrique	490 (213 éf.)	Entre 39€ et 53€	4%
éclairage	électrique	743 (323 éf.)	Entre 59€ et 79€	5%
auxiliaires	électrique	2 184 (950 éf.)	Entre 173€ et 235€	14%
énergie totale pour les usages recensés		15 902 kWh (6 914 kWh é.f.)	Entre 1 261€ et 1 705€ par an	Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 164,83l par jour.

é.f. → énergie finale

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

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,
c'est en moyenne -23% sur votre facture **soit -112 € par an**

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

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



Si climatisation,
température recommandée en été → 28°C
Climatiser à 28°C plutôt que 26°C, c'est en moyenne
-72% sur votre facture **soit -33 € par an**

astuces

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



Consommation recommandée → 164,83l /jour

d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement
(2-3 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40l.

68l consommés en moins par jour,
c'est en moyenne -27% sur votre facture **soit -180 € par an**

astuces

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :
france-renov.gouv.fr

225

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Mur 4 Est Cloison de plâtre donnant sur Local non chauffé (autre que véranda), isolé Mur 2 Ouest Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, isolé Mur 1 Sud Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, isolé	bonne
 plancher bas	Plancher 1 Entrevous, terre-cuite, poutrelles béton donnant sur Local tertiaire à l'intérieur de l'immeuble, isolation inconnue	bonne
 toiture / plafond	Plafond 1 Entrevous, terre-cuite, poutrelles béton donnant sur Combles perdus, isolé	bonne
 portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes avec soubassement, Menuiserie PVC VIR - double vitrage vertical (e = 16 mm) avec Fermeture Fenêtres battantes, Menuiserie PVC VIR - double vitrage vertical (e = 16 mm) avec Fermeture Porte opaque pleine isolée	très bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Pompe à chaleur Air/Air Electrique, installation en 2010, individuel sur Air soufflé
 eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical Electrique installation en 2010, individuel, production par accumulation
 climatisation	Pac air / air installée en 2010
 ventilation	VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
 pilotage	Pompe à chaleur Air/Air : Air soufflé : avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec minimum de température

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
 climatisation	Arrêter le climatiseur en cas d'absence Entretien obligatoire par un professionnel tous les 2 ans
 isolation	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel
 chauffe-eau	Utiliser une programmateur pour le faire fonctionner uniquement en heures creuses
 pompe à chaleur	Mettre en place et entretenir l'installation à l'aide d'un professionnel qualifié. Celui-ci réalisera des essais d'étanchéité pour garantir la performance de l'installation.
 vitrages	Fermer les volets de chaque pièce pendant la nuit
 éclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce. Régler les temporisations et les seuils de luminosité dans les parties communes pour les adapter aux besoins.
 radiateur	Programmer le système de chauffage ou l'adapter en fonction de la présence des usagers : augmenter la température de consigne d'un degré augmente en moyenne de 6% la facture de chauffage.
 ventilation	La ventilation mécanique ne doit jamais être arrêtée.

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

226

Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par B.2.C , 24 Rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM

Référence du logiciel validé : **Analysimmo DPE 2021 4.1.1**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **2448E2468558N**

Néant

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : -

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

Date de visite du bien : **08/07/2024**

Numéro d'immatriculation de la copropriété :

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

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

La surface habitable ou thermique mentionnée dans le présent DPE, n'a pas été mesurée par nos soins mais nous a été fournie par le propriétaire, son représentant ou le gestionnaire du bien.

Attention : il peut apparaître des écarts entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation obtenue par calcul. Plusieurs raisons peuvent être invoquées : la rigueur des hivers ou le comportement des occupants qui peuvent s'écarter fortement des moyennes calculées.

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Département		48 - Lozère
Altitude	donnée en ligne	655
Type de bien	observée ou mesurée	Appartement
Année de construction	valeur estimée	2010
Surface de référence du logement	observée ou mesurée	163,65
Nombre de niveaux du logement	observée ou mesurée	1
Hauteur moyenne sous plafond	observée ou mesurée	2,5

enveloppe

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Surface	observée ou mesurée	29,43 m²
Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
Epaisseur isolant	observée ou mesurée	10 cm
Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
Inertie	observée ou mesurée	Légère
Doublage	observée ou mesurée	connu (plâtre brique bois)
Surface	observée ou mesurée	32,41 m²
Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
Epaisseur isolant	observée ou mesurée	10 cm
Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non

227

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Mur 3 Nord	Inertie	observée ou mesurée Légère
	Doublage	observée ou mesurée connu (plâtre brique bois)
Mur 3 Nord	Surface	observée ou mesurée 15,38 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée Blocs de béton creux
	Epaisseur mur	observée ou mesurée 20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Oui
	Epaisseur isolant	observée ou mesurée 10 cm
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée Non
	Inertie	observée ou mesurée Légère
	Doublage	observée ou mesurée connu (plâtre brique bois)
Mur 4 Est	Surface	observée ou mesurée 55,62 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée Cloison de plâtre
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Oui
	Epaisseur isolant	observée ou mesurée 10 cm
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée Non
	Inertie	observée ou mesurée Légère
	Type de local non chauffé adjacent	observée ou mesurée Local non chauffé (autre que véranda)
	Surface Aiu	observée ou mesurée 59,62 m²
Plafond 1	Surface Aue	observée ou mesurée 108,55 m²
	Etat isolation des parois du local non chauffé	document fourni Oui
	Doublage	observée ou mesurée connu (plâtre brique bois)
	Surface	observée ou mesurée 163,65 m²
	Type	observée ou mesurée Entrevous, terre-cuite, poutrelles béton
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Oui
	Epaisseur isolant	document fourni 20 cm
	Inertie	observée ou mesurée Légère
Plancher 1	Type de local non chauffé adjacent	observée ou mesurée Combles perdus
	Surface Aiu	observée ou mesurée 163,65 m²
	Surface Aue	observée ou mesurée 192,3 m²
	Etat isolation des parois du local non chauffé	document fourni Non
	Surface	observée ou mesurée 163,65 m²
	Type de plancher bas	observée ou mesurée Entrevous, terre-cuite, poutrelles béton
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Inconnue
	Inertie	observée ou mesurée Légère
Fenêtre 1	Type d'adjacence	observée ou mesurée Local tertiaire à l'intérieur de l'immeuble
	Surface de baies	observée ou mesurée 3,44 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée 16 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui

228

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Air
Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier $\leq 12\text{mm}$)
Orientation des baies	observée ou mesurée	Sud
Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
Présence de joints	observée ou mesurée	Oui
Surface de baies	observée ou mesurée	2,31 m ²
Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Epaisseur lame air	observée ou mesurée	16 mm
Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Air
Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier $\leq 12\text{mm}$)
Orientation des baies	observée ou mesurée	Sud
Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
Présence de joints	observée ou mesurée	Oui
Surface de baies	observée ou mesurée	6,93 m ²
Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Epaisseur lame air	observée ou mesurée	16 mm
Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Air
Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier $\leq 12\text{mm}$)
Orientation des baies	observée ou mesurée	Ouest
Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Fenêtre 4	Présence de joints	observée ou mesurée Oui
	Surface de baies	observée ou mesurée 4,62 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée 16 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée Air
	Double fenêtre	observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 12mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée Nord
	Type de masque proches	observée ou mesurée Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée Oui
Fenêtre 5	Surface de baies	observée ou mesurée 2,32 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée 16 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée Air
	Double fenêtre	observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée Sans
	Orientation des baies	observée ou mesurée Sud
	Type de masque proches	observée ou mesurée Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée Oui
Fenêtre 6	Surface de baies	observée ou mesurée 1,16 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée 16 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée Air
	Double fenêtre	observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée Nu intérieur

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
Type volets	observée ou mesurée	Sans
Orientation des baies	observée ou mesurée	Ouest
Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
Présence de joints	observée ou mesurée	Oui
Porte 1	Type de porte	Porte opaque pleine isolée
	Surface	2 m²
	Présence de joints	Oui
Porte 2	Type de porte	Porte opaque pleine isolée
	Surface	2 m²
	Présence de joints	Oui
Linéaire Plancher 1 Mur 1 Sud	Type de pont thermique	Plancher bas - Mur
	Type isolation	Plancher 1 : ITE Mur 1 Sud : ITI
	Longueur du pont thermique	13,4 m
Linéaire Plancher 1 Mur 2 Ouest	Type de pont thermique	Plancher bas - Mur
	Type isolation	Plancher 1 : ITE Mur 2 Ouest : ITI
	Longueur du pont thermique	16,2 m
Linéaire Plancher 1 Mur 3 Nord	Type de pont thermique	Plancher bas - Mur
	Type isolation	Plancher 1 : ITE Mur 3 Nord : ITI
	Longueur du pont thermique	8 m
Linéaire Plafond 1 Mur 1 Sud	Type de pont thermique	Plancher haut - Mur
	Type isolation	Plafond 1 : ITI Mur 1 Sud : ITI
	Longueur du pont thermique	15 m
Linéaire Plafond 1 Mur 2 Ouest	Type de pont thermique	Plancher haut - Mur
	Type isolation	Plafond 1 : ITI Mur 2 Ouest : ITI
	Longueur du pont thermique	16,2 m
Linéaire Plafond 1 Mur 3 Nord	Type de pont thermique	Plancher haut - Mur
	Type isolation	Plafond 1 : ITI Mur 3 Nord : ITI
	Longueur du pont thermique	8 m
Linéaire Mur 1 Sud (à gauche du refend)	Type de pont thermique	Refend - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	2,5 m
Linéaire Mur 2 Ouest (à gauche du refend)	Type de pont thermique	Refend - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	2,5 m
Linéaire Mur 3 Nord (à gauche du refend)	Type de pont thermique	Refend - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	2,5 m

231

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Linéaire Mur 1 Sud (à droite du refend)	Type de pont thermique	Refend - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	2,5 m
Linéaire Mur 2 Ouest (à droite du refend)	Type de pont thermique	Refend - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	2,5 m
Linéaire Mur 3 Nord (à droite du refend)	Type de pont thermique	Refend - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	2,5 m
Linéaire Fenêtre 1 Mur 1 Sud	Type de pont thermique	Menuiseries - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	5,9 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	10 cm
	Retour isolation autour menuiserie	Oui
Linéaire Fenêtre 2 Mur 1 Sud	Position menuiseries	Nu intérieur
	Type de pont thermique	Menuiseries - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	6,1 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	10 cm
Linéaire Fenêtre 3 Mur 2 Ouest	Retour isolation autour menuiserie	Oui
	Position menuiseries	Nu intérieur
	Type de pont thermique	Menuiseries - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	18,3 m
Linéaire Fenêtre 4 Mur 3 Nord	Largeur du dormant menuiserie Lp	10 cm
	Retour isolation autour menuiserie	Oui
	Position menuiseries	Nu intérieur
	Type de pont thermique	Menuiseries - Mur
	Type isolation	ITI
Linéaire Fenêtre 5 Mur 1 Sud	Longueur du pont thermique	12,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	10 cm
	Retour isolation autour menuiserie	Oui
	Position menuiseries	Nu intérieur
	Type de pont thermique	Menuiseries - Mur
Linéaire Fenêtre 5 Mur 1 Sud	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	9 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	10 cm
	Retour isolation autour menuiserie	Oui
	Position menuiseries	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 5 Mur 1 Sud	Type de pont thermique	Menuiseries - Mur
	Type isolation	ITI

232

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Linéaire Fenêtre 6 Mur 2 Ouest	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 4,5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée 10 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée Oui
	Position menuiseries	observée ou mesurée Nu intérieur
Linéaire Porte 1 Mur 4 Est	Type de pont thermique	observée ou mesurée Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée 10 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée Oui
Linéaire Porte 2 Mur 4 Est	Position menuiseries	observée ou mesurée Nu intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée 10 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée Oui
	Position menuiseries	observée ou mesurée Nu intérieur

233

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Pompe à chaleur Air/Air	Type d'installation de chauffage	observée ou mesurée Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	observée ou mesurée Pompe à chaleur Air/Air
	Surface chauffée	observée ou mesurée 163,65 m²
	Année d'installation	observée ou mesurée 2010
	Energie utilisée	observée ou mesurée Electricité
	Présence d'une ventouse	observée ou mesurée Non
	Présence d'une veilleuse	observée ou mesurée Non
	SCOP / COP	document fourni 3,58
	Type émetteur	observée ou mesurée Air soufflé
	Surface chauffée par émetteur	observée ou mesurée 163,65 m²
	Type de chauffage	observée ou mesurée Central
	Equipement d'intermittence	observée ou mesurée Par pièce avec minimum de température
	Présence de comptage	observée ou mesurée Non
	Type générateur	observée ou mesurée Chauffe-eau vertical Electrique
	Année installation	observée ou mesurée 2010
Chauffe-eau vertical Electrique	Energie utilisée	observée ou mesurée Electricité
	Type production ECS	observée ou mesurée Individuel
	Isolation du réseau de distribution	observée ou mesurée Non
	Pièces alimentées contiguës	observée ou mesurée Oui
	Production en volume habitable	observée ou mesurée Non
	Volume de stockage	observée ou mesurée 300 L
	Type de ballon	observée ou mesurée Chauffe-eau vertical
	Catégorie de ballon	observée ou mesurée B ou 2 étoiles
	Surface de référence refroidie	observée ou mesurée 163,65 m²
	Année installation équipement	observée ou mesurée 2010
Pac air / air	Energie utilisée	observée ou mesurée Electrique
	Type de ventilation	observée ou mesurée VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
	Année installation	document fourni 2010
	Plusieurs façades exposées	observée ou mesurée Non
	Menuiseries avec joints	observée ou mesurée Oui

équipements

234



DIAG IMMO 48

Cabinet spécialisé en diagnostic immobilier

1 avenue Maréchal FOCH 48000 MENDE

Mail : contact@diagimmo48.com

Tel : 06 86 86 90 92 - 06.86.86.90.92

DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Articles L 134-7 et R 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF C16-600 de juillet 2017.

1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES

▪ Localisation du ou des immeubles bâti(s) Département : LOZERE Commune : MARVEJOLS (48100) Adresse : Le Pont PESSIL Lieu-dit / immeuble : Réf. Cadastre : NC	Type d'immeuble : Appartement - 1er étage Date de construction : Année de l'installation : > à 15 ans Distributeur d'électricité : Enedis Rapport n° : 2298 ELEC
▪ Désignation et situation du lot de (co)propriété : Etage : 1er	La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9

2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

▪ Identité du donneur d'ordre
Nom / Prénom :
Tél. : Email :
Adresse :

▪ Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle : ☒
Autre le cas échéant (préciser) ☐
▪

3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT

▪ Identité de l'opérateur :
Nom : ROMERO
Prénom : Jérôme
Nom et raison sociale de l'entreprise : DIAG 12
Adresse : 1 avenue Maréchal FOCH
48000 MENDE
N° Siret : 82908059700026
Désignation de la compagnie d'assurance : Allianz
N° de police : 58112396 date de validité : 30/06/2024
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : B.2.C , le 08/03/2021 , jusqu'au 07/03/2028
N° de certification : B2C 0423

235

4

RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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.

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 d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

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

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

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

5

CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.

Néant

2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

Néant

3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

Néant

4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

Néant

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)	Observation
B.7.3 a)	L'ENVELOPPE d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.	Séjour/Cuisine n°2	Prise de courant sur plan de travail
B.7.3 d)	L'installation électrique comporte au moins une CONNEXION avec une partie active nue sous tension	Séjour/Cuisine n°2	

2298 ELEC

2/9

236

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)	Observation
	accessible.		

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)	Observation
B.8.3 b)	L'installation comporte au moins un MATERIEL ELECTRIQUE inadapté à l'usage.	Séjour/Cuisine n°2	Douille de chantier plastique
B.8.3 e)	Au moins un CONDUCTEUR isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le MATERIEL ELECTRIQUE qu'il alimente.	Séjour/Cuisine n°2, Salle d'eau/WC, Chambre n°3	Plafonnier

Installations particulières :

P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Sans objet

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C16-600.
 (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C16-600.
 (3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée
 (*) **Avertissement:** la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a1)	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.
B.11 b1)	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B.11 c1)	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

6 AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
B.5.3 b)	Section satisfaisante du CONDUCTEUR de LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire.	Non visible le jour de la visite
B.5.3 d)	Qualité satisfaisante des CONNEXIONS du	Non visible le jour de la visite

2298 ELEC

3/9

237

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
	CONDUCTEUR de la LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire aux ELEMENTS CONDUCTEURS et aux MASSES.	

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée

(1) Références des numéros d'article selon la norme NF C16-600 – Annexe C

(2) Les motifs peuvent être, si c'est le cas :

- « Le tableau électrique est manifestement ancien : son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage. » ;
- « Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC : de ce fait, la section et l'état des CONDUCTEURS n'ont pu être vérifiés. » ;
- « L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite. » ;
- « Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(S) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(S) différentiel(s) ne peuvent pas être évalué(s). »
- « L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier »
- « La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée. »
- « Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est > 63 A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible. »
- « Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est > 90 A en monophasé ou > 60 A en triphasé. »
- « La méthode dite « amont-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement. »
- « Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle »
- Toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).

7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL

Néant

Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation cochées ou mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic, conformément à la norme NF C16-600 :

Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- INSTALLATION DE MISE A LA TERRE située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (PRISE DE TERRE, CONDUCTEUR DE TERRE, borne ou barrette principale de terre, LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale, CONDUCTEUR PRINCIPAL DE PROTECTION et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation); existence et caractéristiques;

238

8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

<u>Appareil général de commande et de protection</u> Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
<u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u> Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u> Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u> Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
<u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u> Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u> Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u> 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.
<u>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</u> 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 normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
<u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u> 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.
<u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u> 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.

Informations complémentaires :

<u>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :</u> 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.
<u>Socles de prise de courant de type à obturateurs :</u> 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.
<u>Socles de prise de courant de type à puits (15mm minimum):</u> La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

9 IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMPLACEMENTS) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :
Néant

DATE, SIGNATURE ET CACHET
Dates de visite et d'établissement de l'état Visite effectuée le 08/07/2024 Date de fin de validité : 07/07/2027 Etat rédigé à MENDE Le 08/07/2024 Nom : ROMERO Prénom : Jérôme 

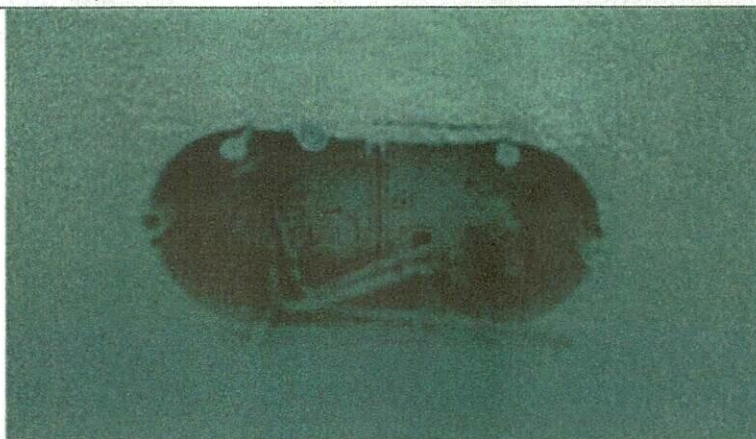
240

CERTIFICAT DE COMPETENCE(S)	
 Accréditation n°4-0557 POUR DISPONIBILITÉ SUR www.cofrac.fr	 B2C Bureau Contrôle Certification
N° de certification B2C - 0423	
CERTIFICATION attribuée à : Jérôme ROMERO Dans les domaines suivants :	
Domaine Amiante sans mention : Missions de repérage des matériaux et produits des listes A et B et d'évaluations périodiques des états de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention. Obtenue le : 08/03/2021 Valable jusqu'au : 07/03/2028* Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.	
Domaine Plomb sans mention : Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) Obtenue le : 08/03/2021 Valable jusqu'au : 07/03/2028* Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.	
Domaine Energie sans mention (DPE) : Diagnostic de Performance Énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation. Attestation de prise en compte de la réglementation thermique. Obtenue le : 08/03/2021 Valable jusqu'au : 07/03/2028* Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.	
Domaine Energie avec mention (DPE) : Diagnostic de performance énergétique d'immeuble ou de bâtiments à usage principal autre que d'habitation. Obtenue le : 08/03/2021 Valable jusqu'au : 07/03/2028* Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.	
Domaine Électricité : État de l'installation intérieure d'électricité. Obtenue le : 08/03/2021 Valable jusqu'au : 07/03/2028* Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.	
Domaine Gaz : État de l'installation intérieure de gaz. Obtenue le : 08/03/2021 Valable jusqu'au : 07/03/2028* Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.	
Domaine Termites Métropole : État relatif à la présence de termites dans le bâtiment en France métropolitaine. Obtenue le : 08/03/2021 Valable jusqu'au : 07/03/2028* Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.	
Fait à STRASBOURG, le 08 mars 2021	
	Gérant, Alexandre STEGER 
*Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs de la surveillance La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site www.b2c-france.com	
24 rue des Prés • 67380 LINGOLSHEIM • Tél : 03 88 22 21 97 • e-mail : b.2.c@orange.fr • www.b2c-france.com	

941

ANNEXE 1 – PHOTO(S) DES ANOMALIES

Point de contrôle N° B.7.3 a)



Description : L'ENVELOPPE d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.

Observation(s) Prise de courant sur plan de travail

Localisation : Séjour/Cuisine n°2

Point de contrôle N° B.7.3 d)



Description : L'installation électrique comporte au moins une CONNEXION avec une partie active nue sous tension accessible.

Observation(s)

Localisation : Séjour/Cuisine n°2

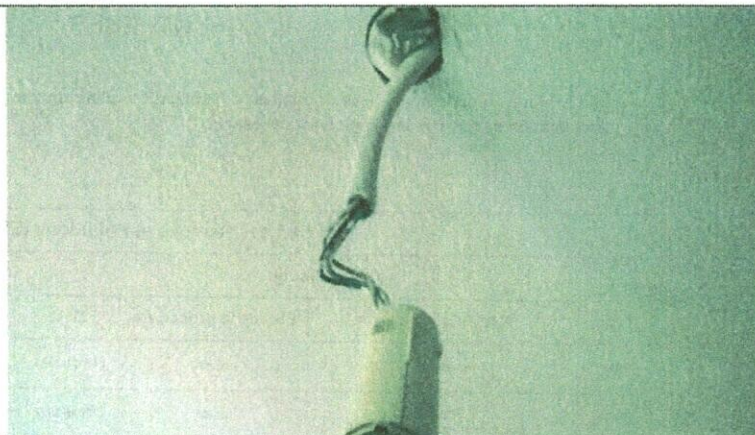
242

Point de contrôle N° B.8.3 b)



<u>Description :</u>	L'installation comporte au moins un MATERIEL ELECTRIQUE inadapté à l'usage.
<u>Observation(s)</u>	Douille de chantier plastique
<u>Localisation :</u>	Séjour/Cuisine n°2

Point de contrôle N° B.8.3 e)



<u>Description :</u>	Au moins un CONDUCTEUR isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le MATERIEL ELECTRIQUE qu'il alimente.
<u>Observation(s)</u>	Plafonnier
<u>Localisation :</u>	Séjour/Cuisine n°2, Salle d'eau/WC, Chambre n°3

243

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : TMP_20240708141958

Mode EDITION**

Réalisé par Fabrice FRAYSSINET

Pour le compte de DET12 (DIAG 12)

Date de réalisation : 8 juillet 2024 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° PREF-DDT-SREC-2023-311-0001 du 7 novembre 2023.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

Pont-Pessil

48100 Marvejols

Référence(s) cadastrale(s):

0C2485, 0C2503, 0C2504, 0C2510, 0C2573, 0C2578

ERP établi à l'adresse / aux coordonnées géographiques.

Longitude : 3.28632

Latitude : 44.54195

Vendeur



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	prescrit	18/04/2024	oui	non	p.3
PPRn	Inondation Débordement rapide (torrentiel)	révisé	22/06/2022	oui	oui ⁽¹⁾	p.3
SIS ⁽²⁾	Pollution des sols	approuvé	07/03/2019	non	-	p.4
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽³⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif ⁽⁴⁾				oui	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
 Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
 dont le siège social est situé 60 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

244

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Faible
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁵⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	1 site* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Secteur d'information sur les Sols.

(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	
 Mouvement de terrain		Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un risque identifié.
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Non	
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines		Non	
 Canalisation TMD		Non	

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738, dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France, SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intr FR74 514061738.

246

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques.....	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	7
Déclaration de sinistres indemnisés.....	8
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés.....	9
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	10
Annexes.....	11

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 08/07/2024

Pont-Pessil
48100 Marvejols

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit ☐ non ☐
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé ☐ non ☐

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation ☒ Crue torrentielle ☒ Remontée de nappe ☐ Submersion marine ☐ Avalanche ☐
Mouvement de terrain ☐ Mvt terrain-Sécheresse ☐ Séisme ☐ Cyclone ☐ Eruption volcanique ☐
Feu de forêt ☐ autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui ☐ non ☐
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm prescrit ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm appliqué par anticipation ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm approuvé ☐ non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque miniers ☐ Affaissement ☐ Effondrement ☐ Tassement ☐ Emission de gaz ☐
Pollution des sols ☐ Pollution des eaux ☐ autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui ☐ non ☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé ☐ non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque Industriel ☐ Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐ Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé en zone de prescription oui ☐ non ☒
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 ☐ zone 2 ☒ zone 3 ☐ zone 4 ☐ zone 5 ☐
Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 ☐ zone 2 ☐ zone 3 ☒
Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui ☐ non ☒

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral PRF-BCPPAT-2019-068-005 du 07/03/2019 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme : oui ☐ non ☐
oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans oui ☐ non ☐ oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans zonage indisponible ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui ☐ non ☐

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Vendeur à le
Acquéreur à le

1. cf. section "Réglementation et prescriptions de travaux".

2. Partie à compléter par le vendeur / bailleur - coauteur - partie et sur sa seule responsabilité

Attention : SIS n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738, dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

Inondation

PPRn Inondation, prescrit le 18/04/2024

Concerné*

* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.

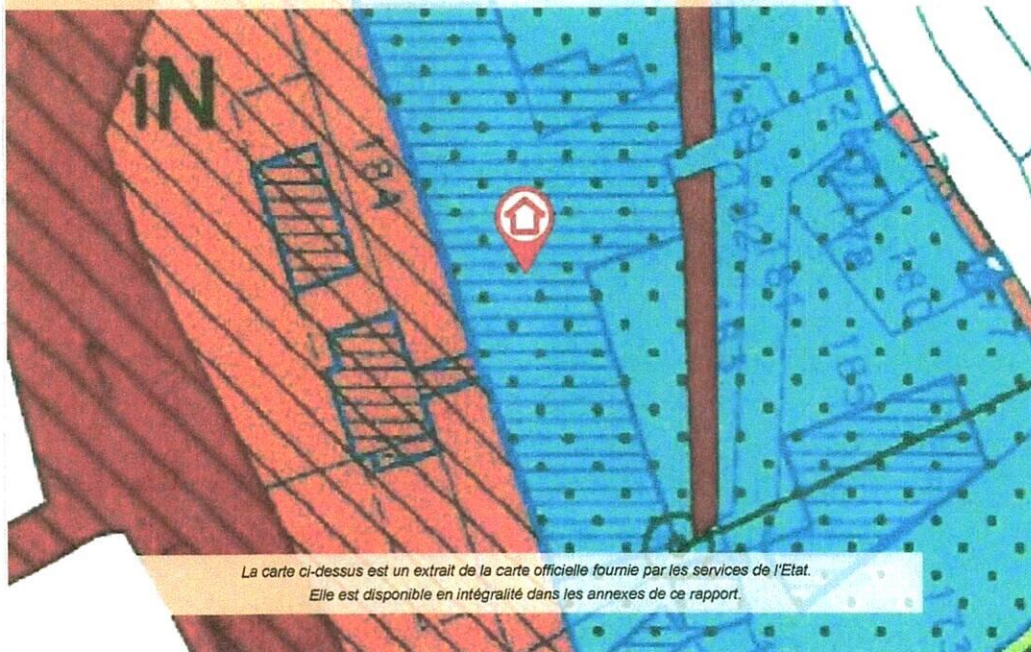
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

Inondation

PPRn Débordement rapide (torrentiel), révisé le 22/06/2022

Concerné*

* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques

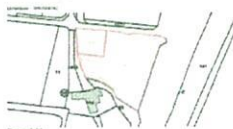


249

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 07/03/2019



250

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2003	04/12/2003	20/12/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/08/1995	05/08/1995	28/01/1996	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1994	06/11/1994	25/11/1994	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	☐

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

Préfecture : Mende - Lozère

Commune : Marvejols

Adresse de l'immeuble :

Pont-Pessil

48100 Marvejols

France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

251

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.

Oui	Non
☐	☐

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

252

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » révisé le 22/06/2022, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "terrain de camping, parc résidentiel de loisirs, de sport ou Etablissement Recevant du Public (ERP), commerce, activité industrielle, artisanale ou de service (propriétaire ou exploitant)." : référez-vous au règlement, page(s) 10

Documents de référence

> Règlement du PPRn Débordement rapide (torrentiel), révisé le 22/06/2022

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par DET12 (DIAG 12) en date du 08/07/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°PREF-DDT-SREC-2023-311-0001 en date du 07/11/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation et par le PPRn Inondation prescrit le 18/04/2024.
- A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8
- Le risque Radon (niveau : significatif)

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° PREF-DDT-SREC-2023-311-0001 du 7 novembre 2023

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Débordement rapide (torrentiel), révisé le 22/06/2022
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° PREF-DDT-SREC-2023-~~311~~-0001 DU 07 NOVEMBRE 2023
ABROGEANT L'ARRÊTÉ N° DDT-SREC-2019-094-0002 DU 04 AVRIL 2019
RELATIF À L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES (IAL) DE BIENS
IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS ET SES
MISES À JOUR

Le préfet de la Lozère
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.125-2, L.125-5 à L.125-7 et R.125-23 à R.125-27,

Vu le décret du Président de la République en Conseil des Ministres du 9 mars 2022 portant nomination de Monsieur Philippe Castanet en qualité de préfet de la Lozère,

Vu l'arrêté préfectoral n° DDT-SREC-2019-094-0002 du 04 avril 2019 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,

Considérant que l'article 236 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a abrogé l'alinéa III de l'article L 125-5 du code de l'environnement dispose que : « Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte »,

Considérant que la modification de l'article L 125-5 du code de l'environnement est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2023,

Considérant que toutes les communes du département de la Lozère sont concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers concernant les risques naturels et technologiques majeurs,

Considérant que l'état des risques est accessible sur le site Géorisques, à partir de l'onglet sur l'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (<https://erial.georisques.gouv.fr>), et permet la génération de l'état des risques et pollutions,

Considérant qu'il appartient aux professionnels de l'immobilier ou aux propriétaires de vérifier l'exactitude des informations contenues dans l'ERRIAL et de les compléter à partir d'informations dont ils disposent sur le bien, notamment les sinistres que le bien a subis,

Considérant que les informations relatives aux procédures des plans de prévention des risques naturels prévisibles et technologiques sont accessibles sur le portail internet des services de l'État (<https://www.lozere.gouv.fr>),

Sur proposition de madame la directrice départementale des territoires,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : L'arrêté préfectoral n° DDT-SREC-2019-094-0002 du 04 avril 2019 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs dans le département de la Lozère, est abrogé.

ARTICLE 2 : Les arrêtés communaux (cf tableau joint en annexe) pris en avril 2019, relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, sont également abrogés.

ARTICLE 3 : Une copie du présent arrêté est adressée aux maires et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché dans les mairies des communes du département de la Lozère, et publié au recueil des actes administratifs de l'État.
Il est accessible sur le site internet des services de l'État en Lozère (<https://www.lozere.gouv.fr>).

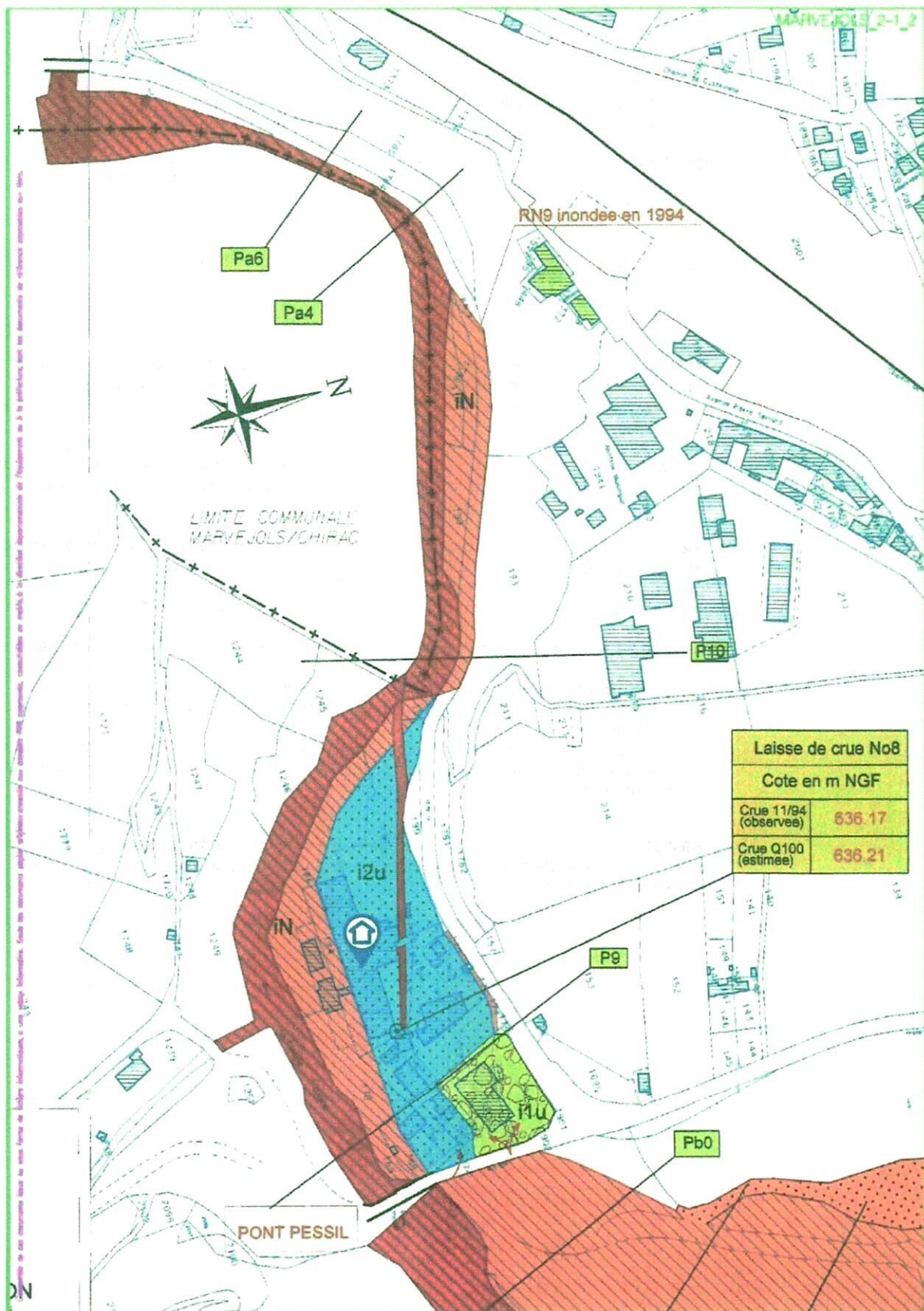
ARTICLE 4 : Le présent arrêté peut faire, dans un délai de deux mois à compter de sa publication l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du préfet de la Lozère;
- d'un recours hiérarchique auprès du ministre de transition écologique et de la cohésion des territoires ;
- d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes. Le tribunal administratif peut être saisi par courrier ou par la voie de l'application Télérecours, accessible par le lien : <http://telerecours.fr>

ARTICLE 5 : La secrétaire générale de la préfecture, la directrice départementale des territoires, les maires des communes du département de la Lozère sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet,

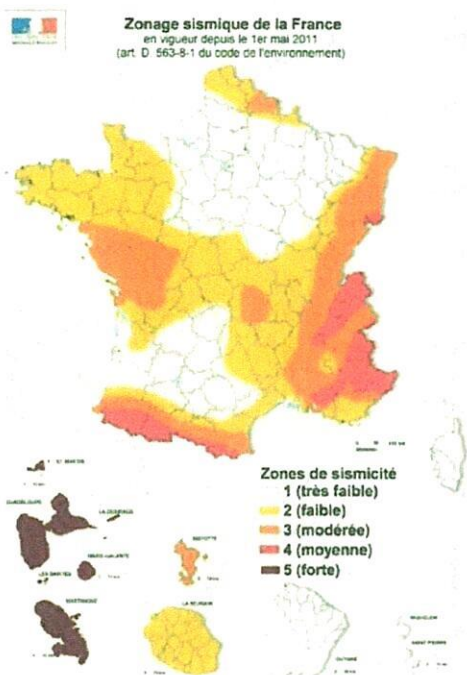
Philippe CASTANET



Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

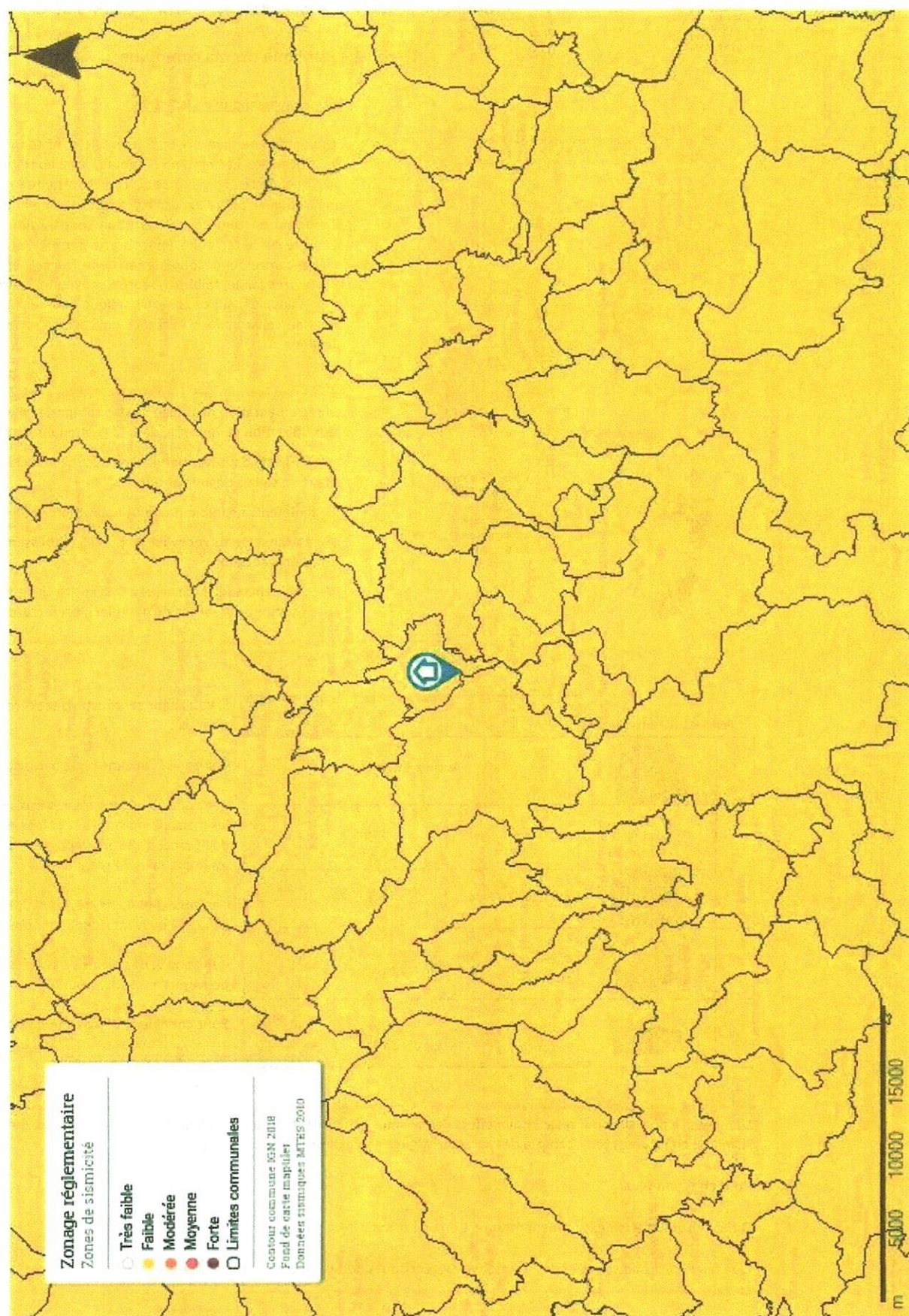
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
 - ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
 - ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.
- Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
 - ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

959

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr

Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr

DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon



N°1196701



N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d')

2009 D N° 5155

DATE

Date: 03/12/2009

Volume: 2009 P N° 4043

BUREAU
DES
HYPOTHEQUES

B490

VOL

125,00 EUR

15.12.2009
EDD + RC

SALAIRES : 15,00 EUR

4°

Droits: 125,00 EUR

TOTAL

2169601

RM/VCL/

L'AN DEUX MILLE NEUF,
LE QUINZE OCTOBREA UZES (Gard), 1 rue Joseph Lacroix, en l'Office Notarial ci-après
nommé,Maître Rodolphe MESTRE, Notaire Associé, Membre de la Société Civile
Professionnelle « Jacques VIDAL, Claude BONNEFOND, Jean-Jacques CARRE
et Rodolphe MESTRE », titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'UZES
(Gard).

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée SARL ALYSCAMPS PROMOTION, société à
responsabilité limitée, au capital de 8.000,00 EUR, dont le siège est à ARLES
(13200), 2 rue Gambetta, identifiée au SIREN sous le numéro 449454891 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARASCON.Représentée par Monsieur Bernard BOISSY, gérant de ladite société,
agissant tant en cette qualité qu'en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par
l'assemblée générale des associés en date à ARLES du 12 octobre 2009 dont la
copie certifiée conforme demeure jointe et annexée après mention à un acte reçu par
le notaire soussigné, ce jour et dont une copie demeure annexée aux présentes.A l'effet d'établir ainsi qu'il suit L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET
REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un immeuble situé à marvejols
(Lozère), Quartier du Pont Pessil.

PREAMBULE

1. - 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'IMMEUBLE.

2°/ - De déterminer les éléments de L'IMMEUBLE 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.

Date : 04/11/2009

2009 U N° 326

EDDI

Refus en application de :

Art. 851 C.C.I. - Art. 206 - Ann III C.G.I.

Pour le Conservateur

et par délégation,

Marie-Josée CHALLIGNY

Chef de cabinet

Date et signature :

Le Conservateur,

Yves BENOIT

261

4°) - D'organiser l'administration de L'IMMEUBLE.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de L'IMMEUBLE.

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 1er 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 m² et à 33 m³ 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 Albert FALCON, Géomètre-Expert à MARVEJOLS (48100) Espace-Gevaudan, 16 boulevard Foch, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention ;

Concernant la méthode de calcul des millièmes de copropriété, il résulte de l'état descriptif de division de Monsieur FALCON, ce qui suit littéralement retranscrit :

"L'élément essentiel de la répartition est la surface utile de chaque local privatif à laquelle il est appliqué des coefficients de pondération exprimant la nature du lot, sa structure physique et sa situation, pour obtenir une surface pondérée."

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'IMMEUBLE 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 SOCOBOIS à MENDE (48000) 6 boulevard Britexte le 11 septembre 2009 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Aux termes dudit diagnostic technique, il a été notamment stipulé ce qui suit littéralement retranscrit :

Conduites et Canalisations		
Ouvrage	Constat visuel	Etat apparent
Eaux pluviales, Eau Froide, Eaux Usées		
Eaux pluviales	Nature:	
	Gouttières pendantes et	

262

	descentes zinc en place sur la plupart des égouts de toit, raccordement sur réseau enterré avant rejet à la rivière	MOYEN
Eau Froide	Absence d'équipement	-
Eaux usées	Absence d'équipement	-
Conduites d'Air		
Air neuf et vicié	Absence de système collectif	-
Electricité - Courants faibles		
Electricité	Absence d'installation	-
Courants faibles	Absence d'installation	-

Equipements communs et de sécurité

Ouvrage	Constat visuel	Etat apparent
Cage d'escaliers	Pas d'escaliers susceptible d'usage commun dans la répartition projetée	-
Garde-corps		
Chauffage	Absence d'installation	-
Eau chaude sanitaire	Absence d'installation	-

Le requérant déclare avoir parfaite connaissance de cette situation.

PLAN

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires CHAPITRE IV : Conditions d'usage des parties privatives et communes CHAPITRE V : Charges de L'IMMEUBLE CHAPITRE VI : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble CHAPITRE VII : Syndicat des copropriétaires CHAPITRE VIII : Syndic CHAPITRE IX : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges CHAPITRE X : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES CHAPITRE XII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE - FORMALITES

**PREMIERE PARTIE
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

**CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE
SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE
DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à UN IMMEUBLE sur un terrain attenant situé à marvejols (lozère), Quartier du Pont Pessil
Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

263

C	183	Quartier du Pont Pessil	00 ha 02 a 25 ca
C	2509	Quartier du Pont Pessil	00 ha 20 a 85 ca
C	2510	Quartier du Pont Pessil	00 ha 19 a 67 ca
C	2525	Quartier du Pont Pessil	00 ha 08 a 10 ca
C	2485	Quartier du Pont Pessil	00 ha 02 a 72 ca
C	2504	Quartier du Pont Pessil	00 ha 10 a 84 ca
C	2489	Quartier du Pont Pessil	00 ha 37 a 72 ca
C	2491	Quartier du Pont Pessil	00 ha 29 a 30 ca
C	2493	Quartier du Pont Pessil	00 ha 07 a 67 ca
C	2495	Quartier du Pont Pessil	00 ha 01 a 66 ca

Total surface : 01 ha 40 a 78 ca

CONDITION PARTICULIERE
PROMESSE DE
CONSTITUTION DE SERVITUDES

Le REQUERANT déclare qu'il s'est engagé aux termes d'un compromis de vente en date du 4 juin 2009 à consentir une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section C numéro 184 au profit des parcelles suivantes. Compte tenu de cet engagement, il devra être constitué les servitudes suivantes à première demande du requérant, du syndic de copropriété ou de l'acquéreur desdits biens, et ce au plus tard à la signature de l'acte authentique de vente desdits biens immobiliers ci-après visés compte tenu des divisions intervenues depuis ledit compromis.

I / SERVITUDE DE PASSAGE

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : section C n° 2503 pour 03a 55ca, n° 2507 de 04a 58ca, n° 2508 de 27ca, n° 2512 de 23ca et n° 2515 de 76ca.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : Section C n° 2509 (issu du numéro 184) de 20a 85ca

Origines de propriété :

Fonds dominant : Acte de vente à intervenir par la

Fonds servant : Acquisition de ce jour suivant acte reçu par Maître MESTRE, notaire soussigné.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constituera 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 exclusivement sur une bande coloriée en vert sur le plan ci-joint. Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage est en nature de chemin d'accès.

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.

Le propriétaire du fonds dominant et le propriétaire du fonds servant entretiendront à leurs frais exclusifs, à concurrence de la moitié chacun, le passage de

264

manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et 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.

II / SERVITUDES DE PASSAGE DE CANALISATION D'ADDUCTION D'EAU POTABLE, de CANALISATION des EAUX USEES

1° Servitude entre les points A, A' et B, B' du plan des servitudes à constituer

Fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- Section C numéro 2502 (issu du n°2487) de 02a 72ca, numéro 2506 (issu du n° 171) de 02a 84ca, numéro 2513 (issu du n°172) de 53ca et numéro 2517 (issu du n°173) de 01a 65ca

- section C n° 2503 (issu du n°2487) de 03a 55ca et n° 2507 (issu du n°171) de 04a 58ca), et n° 2509 (issu du n°184) de 20a 85ca.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

- Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : section n° 2504 (issu du n°2487) de 10a 84ca.

2° Servitude entre les points B, B', et C du plan des servitudes à constituer

Fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- Section C numéro 2502 (issu du n°2487) de 02a 72ca, numéro 2506 (issu du n° 171) de 02a 84ca, numéro 2513 (issu du n°172) de 53ca et numéro 2517 (issu du n°173) de 01a 65ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

- Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- section C n° 2503 (issu du n°2487) de 03a 55ca et n° 2507 (issu du n°171) de 04a 58ca), et n° 2508 (issu du n°184) de 27ca.

3° Servitude entre les points C et D du plan des servitudes à constituer

Fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : - section C n° 2503 (issu du n°2487) de 03a 55ca et n° 2507 (issu du n°171) de 04a 58ca), et n° 2508 (issu du n°184) de 27ca.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

- Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- Section C numéro 2502 (issu du n°2487) de 02a 72ca, numéro 2506 (issu du n° 171) de 02a 84ca, numéro 2513 (issu du n°172) de 53ca et numéro 2517 (issu du n°173) de 01a 65ca

4° Servitude entre les points E et F du plan des servitudes à constituer

Fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : - section C n° 2509 (issu du n°184) de 20a 85ca et n° 2510 (issu du n°184) de 19a 67ca

Fonds servant :

265

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

- Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : - section C n° 2503 (issu du n°2487) de 03a 55ca et n° 2507 (issu du n°171) de 04a 58ca), et n° 2508 (issu du n°184) de 27ca.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constituera au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage de canalisations souterraines des eaux usées et d'adduction en eau potable.

Les canalisations étant existantes, l'assiette des servitudes s'exercera à l'endroit où préexistent ces canalisations, ainsi qu'il résulte du plan ci-joint et annexé.

Les propriétaires des fonds servants entretiendront à leurs frais exclusifs proportionnelle au nombre d'utilisateurs.

Ils devront remettre à leurs frais le fonds servant dans l'état où ils ont été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Par suite, tout acquéreur d'un lot de copropriété devra s'engager à titre de condition déterminante de la vente, à première demande du syndic de copropriété, à consentir à la constitution desdites servitudes et intervenir à l'acte de constitution desdites servitudes au profit du propriétaire des parcelles désignées en fonds dominant.

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION

Un bâtiment constituant partie de l'ancienne Mégisserie de MARVEJOLS, sur deux niveaux avec mezzanine au-dessus.

DESIGNATION PAR NIVEAUX

Au rez-de-chaussée : une très grande pièce, une petite à l'Ouest, une autre à l'Est. Le tout accessible du côté Sud.

Au premier étage : une très grande pièce et une pièce à l'Ouest, accessible au Sud par un escalier extérieur.

Au deuxième étage : un comble accessible depuis le premier étage.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE - PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Demeurent annexés au présent acte, les plans suivants :

- plan de cadastre,
- plan des trois niveaux du bâtiment objet des présentes : rez-de-chaussée, 1er étage, 2ème étage

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

- Certificat d'urbanisme d'information

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeure annexé à un acte de vente reçu par le Notaire soussigné ce jour et dont une copie demeure ci-jointe et annexée, délivré le 14 octobre 2009, sous le numéro CUa 048 092 09 C0086 :

"CERTIFICAT D'URBANISME d'INFORMATION délivré au nom de la
commune

Le maire de MARVEJOLS

Le Maire au nom de la commune

266

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à Quartier du Pont Pessil 48100 Marvejols (cadastre C-124, C-125, C-162, C-171, C-172, C-173, C-174, C-175, C-182, C-183, C-184, C-189, C-190, C-1263, C-2484, C-2485, C-2486, C-2487, C-2488, C-2489, C-2490, C-2491, C-2492, C-2493, C-2494, C-2495), présentée le 22 septembre 2009 par Notaire SCP DE NOTAIRES HERVY Jean-Claude demeurant 15bis Avenue Saint-Surin, Limoges (87000), et enregistrée par la mairie de Marvejols sous le numéro Cua 048 092 09 C0086

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30/06/2006, révisé le 30/05/2008 ;

CERTIFIE

ARTICLE 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de la propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme sus-visé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- Zonenaturelle et forestière à protéger (Zone N : parcelle 124)
- Zone naturelle destinée à identifier et protéger le Châteaux, et pistes hippiques en entrée de ville (Zone Ne : parcelle 125)
- Zone urbaine, activités industrielles, artisanales, commerciales et de services non-polluantes (Zone UX : parcelles 2484 à 2495, 171 à 175, 187, 162, 182, 184, 189, 190)

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- PPRI Plans de Prévention des risques inondations N°00-1171 en date du 17/07/2000

Parcelle 124 : Lit de la Colagne

Parcelle 125 : Le Béal

Parcelles 182 - 183 - 162- 171 à 175 - 1263 - 180 Zone Bleue i2u du PPRI

Parcelles 2484 - 2495 - 1841 Zone Rouge IN du PPRI

ARTICLE 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 30 juin 2006 au bénéfice de (du) la commune.

ARTICLE 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Electricité	Oui	Oui		
Assainissement	Oui	Oui		

Voirie	Oui	Oui		
--------	-----	-----	--	--

ARTICLE 5 :

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 départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement TAUX en % : 0,30
- Redevance d'archéologie préventive TAUX en % : 0,40

ARTICLE 6 :

Les participations ci-dessous 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 suivant la date du 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 (article L.332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme
- Cession gratuite de terrains (article L.332-6-1-2° e) du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : 25/04/2007

- Participation pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2° a) du code de l'urbanisme. »

Une copie du règlement du POS de la zone Ux demeure également ci-joint et annexé.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**- Etat parasitaire**

Le REQUERANT déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que ledit BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

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^{er} 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^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un état portant sur tant sur les parties privatives que sur les parties communes établi par le Cabinet SOCOBOIS sis à RODEZ (12000), 23 bd Laromiguière, le 7 septembre 2007, avant la mise en copropriété 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.

La conclusion dudit état est la suivante : « Les investigations effectuées ont permis de détecter la présence de matériaux dégradés contenant de l'amiante. »

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire procède :

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;

- soit à une surveillance du niveau d'empoussièrément dans l'atmosphère par un organisme agréé en macroscopie électronique à transmission ;

- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée.

- Saturnisme

L'IMMEUBLE objet des présentes étant affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Il est ici précisé qu'un permis de construire dont la copie de l'arrêté demeure ci-joint et annexé a été délivré, sur une assiette foncière plus large que l'assiette foncière de la présente copropriété, à la SCI DU GEVAUDAN, par la commune de MARVEJOLS, le 21 avril 2008.

Une demande de permis modificatif a été adressée par la même société à la commune de MARVEJOLS pour réduire l'assiette foncière du permis initial à l'assiette foncière de la présente copropriété.

La copie dudit arrêté de permis de construire ainsi que la copie de la demande de permis modifiant l'assiette demeurent ci-joints et annexés et le requérant dispense le notaire d'en rapporter la teneur.

Le requérant déclare que l'assiette de copropriété comportait des bâtiments supplémentaires attachés au bâtiment objet du présent règlement de copropriété.

Les travaux de démolition ainsi que des travaux de rénovation de gros œuvre ont été effectués par la SCI GEVAUDAN ayant pour gérant Monsieur Joël ASTRUC, en vertu du permis de construire ci-dessus visé avant même l'acquisition des présents biens immobiliers par le requérant.

Lors de la première cession des lots du présent règlement de copropriété, il devra être procédé à la demande de transfert du permis de construire aux acquéreurs desdits lots ainsi qu'au syndicat des copropriétaires.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

269

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

RÈGLEMENTATION SUR LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jour, contenant acquisition par le requérant des biens immobiliers objet des présentes, il a été stipulé ce qui suit :

A. - Existence d'une "installation classée"

- Le vendeur déclare qu'était exploitée dans l'immeuble, l'installation classée de mégisserie.

Cette installation, conformément à l'article L. 512-2 du Code de l'environnement, a été autorisée par arrêté préfectoral AP 83 975 modifié en date du 18 juillet 1983 demeuré annexé aux présentes.

- Du fait de cette installation, il n'existe aucune interdiction, restriction ou limitation quelconque, administrative ou judiciaire, pouvant porter atteinte à la libre disposition de l'immeuble sauf à tenir compte des réserves de la DRIRE et de la DDAF quant à la dépollution avant reprise du site.

- Jusqu'à ce jour, il n'a été constaté aucun désordre ou inconvénient pouvant résulter de l'activité exploitée dans l'immeuble. Aucun événement ou fait n'a été ou n'est actuellement de nature à induire une telle situation.

B- Activité ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives

L'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes a entraîné la manipulation de substances chimiques visées par l'article L. 514-20, alinéa 2 du Code de l'environnement.

Le VENDEUR déclare qu'une étude de sol concernant l'immeuble a été effectuée par le CENTRE TECHNIQUE DU CUIR en novembre 2001 pour l'analyse historique du site et recueil des données environnementales et en mai 2002 pour l'étude de sol et l'étude simplifiée des risques.

Sa teneur a été, dès avant ce jour, communiquée à l'ACQUEREUR. Ce dernier le reconnaît expressément et déclare en avoir une parfaite connaissance et compréhension.

Un exemplaire de cette étude de sol demeurera ci-annexé.

C. - Destination de l'immeuble prévue par l'acquéreur

L'acquéreur déclare qu'il destine l'immeuble à diverses destinations (piste de karting, bowling, salle d'animation et de conférence, restaurant, logement et parking).

Renseignement pris auprès des services concernés, l'acquéreur déclare que, compte tenu des éléments actuellement en sa possession, cette affectation est compatible avec l'activité ayant été exploitée dans l'immeuble.

D. - Cessation d'activité

Le VENDEUR déclare avoir procédé auprès des services de la Préfecture à la notification prévue à l'article 34-1, II du décret n°77-1133 du 21 septembre 1977 préalable à la cessation d'activité.

E. - Engagements de l'acquéreur

L'acquéreur s'engage :

1° À prendre en charge et à assumer les conséquences, notamment financières et environnementales, de toute modification de la structure actuelle de l'immeuble liée à l'activité qu'il va y exercer ;

2° À assumer la charge financière de tous travaux de remise en état des lieux et de dépollution, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits à raison d'une activité exploitée dans l'immeuble, antérieurement ou postérieurement à ce jour ;

3° À faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de toutes les conséquences, notamment financières, résultant d'un recours au titre de la pollution générée par toute activité y exploitée, même préalablement à ce jour ;

4° À respecter toutes lois, décrets et règlements qui viendraient à s'appliquer à l'immeuble en raison de l'activité qui y a été exercée avant ce jour ;

5° Si des mesures de surveillance ont été prévues : à respecter et à effectuer les mesures de surveillance prévues.

PROCES-VERBAL DE RECOLLEMENT

Il a été établi en date du 13 Août 2008 conjointement par les inspecteurs des ICPE de la Direction Départementale des Services Vétérinaires et de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement un procès-verbal de recollement suite à la demande de déclassement de la Mégisserie Mercier et suite à la cessation de l'activité autorisée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, concluant à la réalisation effective de la remise en état du site et à la non exigence de restriction d'usage."

Le requérant déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et s'engage à porter ces informations à la connaissance de tout acquéreur d'un des lots créés.

Aux présentes demeurent ci-joints la copie du procès verbal de recollement ainsi que l'étude de sol effectuée par le Centre Technique du Cuir, et l'analyse historique du site et recueil des données environnementales.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

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

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le 17 juillet 2000.

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 15 septembre 2009 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a subi, à la connaissance du REQUERANT, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité. Il précise toutefois qu'une inondation a eu lieu courant 2003 mais qu'aucun dommage n'a été subi par les biens immobiliers. A ce titre il n'y a pas eu lieu de versement d'une quelconque indemnité.

271

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

SERVITUDES

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

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la SARL ALYSCAMPS PROMOTION par suite de l'acquisition qu'il en a faite, avec d'autres biens, de la SCI MARVEJOLS, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné en participation avec Maître Jean-Claude HERVY, notaire à LIMOGES, ce jour et dont une expédition sera publiée dès avant les présentes à la conservation des hypothèques de MENDE.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 500.000 Euros payé comptant à concurrence de 200.000 Euros, le solde étant stipulé payable à terme au plus tard le 30 octobre 2009.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le BIEN appartenait à la SCI MARVEJOLS pour l'avoir acquis de la société dénommée "SOLIPAR", société à responsabilité limitée, anciennement dénommée "LES TANNERIES MARVEJOLAISES" en abrégé "TAMAR" au capital de 270.000 Frs, dont le siège social est à MILLAU (12100), 13 rue Etienne Delmas, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MILLAU sous le numéro 815750120 (numéro de gestion: 57 B 12), suivant acte reçu par Maître Norbert CASTELLTORT Notaire à MILLAU (AVEYRON), le 26 janvier 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de six cent cinquante mille euros (650.000,00 eur) payé à comptant par la comptabilité du notaire et quittancé dans l'acte; ledit prix a été payé à l'aide de deniers provenant d'un prêt d'un montant total de 650.000 Frs consenti: - à concurrence de 325.000 Frs par la BANQUE TARNEAUD sise à LIMOGES (Haute-Vienne), 2 et 6 rue Turgot, - et à concurrence de 325.000 Frs par la BANQUE POPULAIRE DU CENTRE sise à LIMOGES (Haute-Vienne), 32 boulevard Carnot. Ledit acte de prêt a été reçu par Maître Jean-Claude HERVY, notaire à LIMOGES, le 25 janvier 1999.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MENDE (LOZÈRE), le 15 mars 1999, volume 99P, numéro 1053.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE est 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'IMMEUBLE.

L'IMMEUBLE sera divisé en QUATRE (4) lots numérotés de 1 à 4

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1):

Un local consistant en l'entier rez-de-chaussée accessible par un escalier par le côté Sud (côté rivière).

Et les quatre cent cinquante huit millièmes (458 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2):

Un local consistant en la pièce Ouest du 1er étage accessible par un escalier extérieur côté Sud, avec une terrasse de 17,07 m²

272

L'accès au lot numéro 2 se fait par l'escalier extérieur desservant le lot numéro 3 et par un passage grevant ledit lot numéro 3 dont l'assiette demeure matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux ci-joint et annexé.
Le présent lot subira un droit de passage bénéficiant au lot numéro 4 par l'escalier se trouvant dans ledit lot matérialisé en rouge hachuré sur le même plan.

Et les soixante quatorze millièmes (74 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Un local consistant en le reste du 1er étage accessible par un escalier côté Sud. L'accès aux lots 2 et 4 se faisant par la même entrée que celle du présent lot, le lot numéro 3 est grevé d'une servitude de passage dont l'assiette est matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux qui demeure ci-joint et annexé.

Et les quatre cent cinq millièmes (405 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Les combles au 2ème étage, accessible depuis le lot 2 par un escalier intérieur. L'accès audit lot se faisant par le lot numéro 3 par un passage dont l'assiette est matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux et par le lot numéro 2 par un passage dont l'assiette est matérialisée en rouge hachuré sur le même plan. Ledit plan demeurant ci-joint et annexé. Cette servitude greve les lots 2 et 3.

Et les soixante trois millièmes (63 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**CONDITIONS PARTICULIERES A CERTAINS LOTS
RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF**

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales
1	0,0	Un local d'activité	458 / 1000
2	1,0	Un local d'activité	74 / 1000
3	1,0	Un local d'activité	405 / 1000
4	2,0	Combles	63 / 1000

TABLEAU SUPERFICIES LOI CARREZ

N° des lots	Etage	Nature du lot	Superficie Loi Carrez
1	0,0	Un local d'activité	1.709,98 m²
2	1,0	Un local d'activité	275,74 m²
3	1,0	Un local d'activité	1.543,34 m²
4	2,0	Combles	171,78 m²

273

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de L'IMMEUBLE affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation 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 de L'IMMEUBLE, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

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

Parties communes

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'IMMEUBLE,
- 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,
- 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,
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,
- 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, lorsqu'il en existe,
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution,
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi

27h

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.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif 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 waters-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.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

L'IMMEUBLE est destiné exclusivement à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire.

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

275

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de l'IMMEUBLE.

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties de L'IMMEUBLE dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de L'IMMEUBLE, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure 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 serait 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.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé, à l'exception du stockage des mêmes matériaux destinés à l'activité commerciale, artisanale ou libérale exercée dans les locaux dudit bien et sous réserve du respect des prescriptions et obligations légales et ordinaires de sécurité.

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

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 ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

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.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, 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.

Les copropriétaires et occupants de L'IMMEUBLE 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.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

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 nommées 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.

Les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

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

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

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

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

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun.

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.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti L'IMMEUBLE.

2° - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de L'IMMEUBLE au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

CHAPITRE VI - MUTATION - LOCATION - ACTION EN JUSTICE

1° - MUTATION

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.

- 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.

II. - En cas de mutation d'un lot, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

2° - 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.

3° - 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'IMMEUBLE**

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

1° - GENERALITES

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

Le syndicat a pour objet la conservation de L'IMMEUBLE et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application, de la loi du 31 Décembre 1965 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU PONT PESSIL

Il a son siège à L'IMMEUBLE.

2° - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic.

2° - DECISIONS

278

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

A - Décisions Ordinaires

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

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

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de L'IMMEUBLE 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'IMMEUBLE 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, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24.

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 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.

Si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, 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 à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), j) et m) 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).

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'IMMEUBLE et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

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

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

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

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

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention 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, le requérant aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

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

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de L'IMMEUBLE.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

281

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.

2° - ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires.

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 et tombe en cas de changement de 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 également établir le carnet d'entretien de L'IMMEUBLE et le tenir à jour, et le remettre, à leurs frais, aux copropriétaires qui en effectueront la demande, ainsi que le diagnostic technique.

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.

282

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à L'IMMEUBLE et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

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.

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

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'IMMEUBLE, céder 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 ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

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.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de L'IMMEUBLE, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis

des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de L'IMMEUBLE.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par L'IMMEUBLE tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, L'IMMEUBLE 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'IMMEUBLE 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.

CINQUIEME PARTIE DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans L'IMMEUBLE par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Bureau des Hypothèques de MENDE, 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.

284

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Jacques VIDAL, Claude BONNEFOND, Jean-Jacques CARRE et Rodolphe MESTRE, titulaires d'un Office Notarial à UZES (Gard), 1 rue Joseph Lacroix Téléphone : 04.66.22.10.01 Télécopie : 04.66.22.68.30 Courriel : vidal.bonnefond.carre@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur vingt cinq pages.

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

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

**ACTE DE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE
COPROPRIETE PAR SARL ALYSCAMPS PROMOTION
EN DATE DU 15 OCTOBRE 2009**

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

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Rodolphe MESTRE Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Jacques VIDAL, Claude BONNEFOND, Jean-Jacques CARRE et Rodolphe MESTRE », titulaire d'un Office Notarial à UZES (Gard), 1 rue Joseph Lacroix CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

PAGE 5 PARAGRAPHE SERVITUDE DE PASSAGE.

Il y a lieu de rajouter :

" pour la perception du salaire de Monsieur le conservateur des hypothèques la présente servitude de passage est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150€)"

**PAGE 5 PARAGRAPHE SERVITUDE DE CANALISATION
D'ADDUCTION D'EAU POTABLE DE CANALISATION DES EAUX USEES.**

Il y a lieu de rajouter :

285

" pour la perception du salaire de Monsieur le conservateur des hypothèques
la présente servitude de passage est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE
EUROS (150€)"

Dressé en 2 exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

FAIT A UZES (Gard) ,

LE 20 novembre 2009.

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 à la vue de son K BIS en ce qui
concerne la :

Et il certifie le présent document contenu sur 26 pages exactement conforme
à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité
foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.



MFD N° D'AGREMENT 20020000

N° 3265



F
(pour l'établissement d'e



scisions judiciaires à publier)

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

2013 D N° 2543
EDDM

Date : 17/05/2013

Volume : 2013 P N° 1821

B490

125,00 EUR

modif EDD
après division

DA num 14425

CSJ : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

**MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
COPROPRIETE**

L'AN DEUX MILLE TREIZE
Le VINGT SIX AVRIL

Maitre Alexandre BOULET, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle
"Philippe BOULET et Alexandre BOULET", titulaire d'un Office Notarial, à MARVEJOLS,
(Lozère), 1 bis avenue de la Thébaïde, soussigné.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées,
contenant : MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-REGLEMENT DE
COPROPRIETE.

COMPARANTS

287

PROJET D'ACTE

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

Lesquels préalablement aux opérations objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

EXPOSE

1°/Etat descriptif - Règlement de copropriété

L'immeuble ci-après désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître MESTRE Rodolphe, notaire à UZES, le 15 octobre 2009 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MENDE, le 3 décembre 2009, volume 2009 P, numéro 4045.

Description générale :

Sur la commune de MARVEJOLS (48100) Quartier du Pont Pessil.

Un immeuble soumis au statut de la copropriété.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
C	183	Le Pont Pessil		02	25
C	2485	Le Pont Pessil		02	72
C	2489	Le Pont Pessil		37	72
C	2491	Quartier du Pont Pessil		29	30
C	2493	Quartier du Pont Pessil		07	67
C	2495	Quartier du Pont Pessil		01	66
C	2504	Quartier du Pont Pessil		10	84
C	2509	Quartier du Pont Pessil		20	85
C	2510	Quartier du Pont Pessil		19	67
C	2525	Quartier du Pont Pessil		08	10
Contenance totale			1	40	78

L'immeuble a été divisé en quatre lots numérotés de 1 à 4.

La désignation des lots est littéralement reproduite depuis l'acte d'état descriptif de division contenant règlement de copropriété sus-visé, savoir :

« DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Un local consistant en l'entier rez-de-chaussée accessible par un escalier par le côté Sud (côté rivière).

Et les quatre cent cinquante huit millièmes (458/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Un local consistant en la pièce Ouest du 1er étage accessible par un escalier extérieur côté Sud, avec une terrasse de 17,07 m²

288

L'accès au lot numéro 2 se fait par l'escalier extérieur desservant le lot numéro 3 et par un passage grevant ledit lot numéro 3 dont l'assiette demeure matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux ci-joint et annexé.

Le présent lot subira un droit de passage bénéficiant au lot numéro 4 par l'escalier se trouvant dans ledit lot matérialisé en rouge hachuré sur le même plan.

Et les soixante quatorze millièmes (74 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Un local consistant en le reste du 1er étage accessible par un escalier côté Sud. L'accès aux lots 2 et 4 se faisant par la même entrée que celle du présent lot, le lot numéro 3 est grevé d'une servitude de passage dont l'assiette est matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux qui demeure ci-joint et annexé.

Et les quatre cent cinq millièmes (405 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Les combles au 2ème étage, accessible depuis le lot 2 par un escalier intérieur. L'accès audit lot se faisant par le lot numéro 3 par un passage dont l'assiette est matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux et par le lot numéro 2 par un passage dont l'assiette est matérialisée en rouge hachuré sur le même plan. Ledit plan demeurant ci-joint et annexé. Cette servitude grève les lots 2 et 3.

Et les soixante trois millièmes (63/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. »

2°/ Description de l'opération projetée

Il dépend de l'assiette cadastrale de la il, plusieurs terrains sans dont la a sollicité la vente à son profit.

Cette société souhaite acquérir les parcelles suivantes :
 -parcelle cadastrée section C n°2525 de 810m²,
 -parcelle cadastrée section C n°2495 de 166m²,
 -parcelle cadastrée section C n°2574 de 1495m², provenant de la division de la parcelle cadastrée section C n°2489 de 3772m², ci après relatée.
 -parcelle cadastrée section C n° 2576 de 2103m², provenant de la division de la parcelle cadastrée section C n°2491 de 2930m², ci après relatée.
 -parcelle cadastrée section C n°2577 de 643 m² provenant de la division de la parcelle cadastrée section C n°2493 de 767m², ci après relatée.

Le syndicat des copropriétaires a accepté de vendre à la les parcelles sus-énumérées ; il est nécessaire de procéder à la modification de l'état descriptif de division contenant règlement de copropriété afin de modifier l'assise de la copropriété.

289

3°/ Délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 23 avril 2012

Aux termes d'une délibération de l'assemblée des copropriétaires en date du 23 AVRIL 2012, il a été décidé et adopté à l'unanimité, les résolutions suivantes ci-après littéralement reportées :

"autorisation de vendre les parcelles désignées provisoirement sous les numéros « a » d'une contenance de 14a 95ca (2489p), « d » d'une contenance de 21a 03ca (2491p), « e » d'une contenance de 6a 43ca (2493p) provenant du document d'arpentage établi par le géomètre-expert dressé le 21 mars 2012, ainsi que les parcelles cadastrées section C n°2525 et 2495, pour un prix global de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00€), à l'acquéreur demeurant 6 bis

avec faculté de substitution de toute personne morale.

-autorisation de sortir de l'assiette de la copropriété, les parcelles ci-dessus désignées et modifier le règlement de copropriété contenant état descriptif de division en conséquence.

- donner tous pouvoirs au syndicat des copropriétaires, représenté par pour signer tout acte relatif à cette opération."

Les trois copropriétaires ont approuvé à l'unanimité les résolutions sus relatées, dont la modification de l'état descriptif de division de la copropriété.

CECI EXPOSE. Il est passé ainsi qu'il suit :

II/ DIVISION DE PARCELLES CONSTITUANT UNE PARTIE DE L'ASSIETTE DE LA COPROPRIETE

Division cadastrale

Les parcelles cadastrées section C n°2489, 2491 et 2493 sur la commune de MARVEJOLS (Lozère) Quartier du Pont Pessil, faisant partie de l'assiette de la copropriété du Pont Pessil, ont été divisées aux termes d'un document d'arpentage numérique établi par Monsieur Albert FALCON, géomètre-expert à MARVEJOLS (Lozère) en date du 21 mars 2012 sous le numéro 1446 S.

L'original sera déposé au bureau des hypothèques avec un extrait cadastral.

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

Avant Division			Après Division		
			Parcelles objets des présentes		
Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance
C	2489	37a 72ca	C	2574	14a 95ca
C	2491	29a 30ca	C	2576	21a 03ca
C	2493	7a 67ca	C	2577	6a 43ca
			Parcelles restant la propriété de l'ancien propriétaire		
Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance
C	2573	22a 77ca			
C	2575	8a 27ca			
C	2578	1a 24ca			

Effet relatif-Etat Descriptif de Division

Acquisition suivant acte reçu par Maître MESTRE Rodolphe, notaire à UZES le 15 octobre 2009 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MENDE le 3 décembre 2009, volume 2009 P, numéro 4044

Etat descriptif de division contenant règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître MESTRE Rodolphe, notaire à UZES, le 15 octobre 2009 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MENDE, le 3 décembre 2009, volume 2009 P, numéro 4045.

II/ MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION- REGLEMENT DE COPROPRIETE

Suite à la division parcellaire susvisée, l'état descriptif de division est modifié ainsi qu'il suit :

- Modification de la Première Partie « DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE »

-Modification du Chapitre 1 « DESIGNATION GENERALE »

-Modification de la section 1 « DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE - DESIGNATION »

Ce paragraphe qui était rédigé ainsi qu'il suit :

« Les présentes s'appliquent à UN IMMEUBLE sur un terrain attenant situé à MARVEJOLS (Lozère), Quartier du Pont Pessil

Et cadastré :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
C	183	Le Pont Pessil		02	25
C	2485	Le Pont Pessil		02	72
C	2489	Le Pont Pessil		37	72
C	2491	Quartier du Pont Pessil		29	30
C	2493	Quartier du Pont Pessil		07	67
C	2495	Quartier du Pont Pessil		01	66
C	2504	Quartier du Pont Pessil		10	84
C	2509	Quartier du Pont Pessil		20	83
C	2510	Quartier du Pont Pessil		19	67
C	2525	Quartier du Pont Pessil		08	10
Contenance totale			1	40	78

Est désormais rédigé ainsi qu'il suit :

« Les présentes s'appliquent à UN IMMEUBLE sur un terrain attenant situé à MARVEJOLS (Lozère), Quartier du Pont Pessil

Et cadastré :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
C	183	Le Pont Pessil		02	25
C	2485	Le Pont Pessil		02	72
C	2573	Le Pont Pessil		22	77

C	2575 *	Quartier du Pont Pessil		8	27
C	2578 *	Quartier du Pont Pessil		1	24
C	2504 *	Quartier du Pont Pessil		10	84
C	2509 *	Quartier du Pont Pessil		20	85
C	2510 *	Quartier du Pont Pessil		19	67
Contenance totale				88	61

RAPPEL - TABLEAU RECAPITULATIF

Numéro des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales (1000èmes)
1	0,0	Un local d'activité	458/1000
2	1,0	Un local d'activité	74/1000
3	1,0	Un local d'activité	405/1000
4	2,0	Combles	63/1000

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétente dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais du REQUERANT.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Il a été conventionnellement convenu que paiera tous les
frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la
conséquence en application de l'article 1593 du Code civil, le présent modificatif étant
nécessaire pour parvenir à la réalisation de sa vente par minute qui suit.

292

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur SEPT (7) pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : 0
- Blanc(s) barré(s) : 0
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 0
- Chiffre(s) nul(s) : 0
- Mot(s) nul(s) : 0
- Renvoi(s) : 0

Suivent les signatures

Suit la teneur des annexes

.....
Le notaire soussigné certifie :

1°) que la présente copie délivrée sur 7 pages, est conforme à la minute et à la copie authentique, destinée à recevoir la mention de publication, et approuve sans renvois ni mots nuls, à l'exception des annexes.

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





N°11188/01

Date : 19/11/2009

2009 U N° 342

VUNT

Refus en application de :

Publication : Art. 612, 401/55 - Art. 34 & 2 D. 401/55 - Inscription :

Art. 2428 CC.

Pour le Conservateur

et par délégation,

Marie-Josée CHALLOIT

Chef de contrôle

Date et signature :

Le Conservateur,

Yves BENOIT

(pour l'établissement de) BUREAU DES HYPOTHEQUES 22/10/2009 Vente 100 000 EA 2 meubl 1 hpi		2009 D N° 5207 VIAB. DATE		Date : 08/12/2009 Volume : 2009 P N° 4082	
		3603 100.000,00 EUR * 3,60 % = 3.600,00 EUR Y125 3.600,00 EUR * 2,50 % = 90,00 EUR 3150 100.000,00 EUR * 1,20 % = 1.200,00 EUR B195 100.000,00 EUR * 0,20 % = 200,00 EUR		TOTAL Solaires : 100,00 EUR Droits : 5.090,00 EUR SALAIRES: 100 TOTAL	

2152101

RM/VCL/

L'AN DEUX MILLE NEUF,
LE VINGT DEUX OCTOBRE
A MARVEJOLS (Lozère), 1 bis rue de la Thébaïde, en l'Office Notarial ci-après nommé,
Maître Rodolphe MESTRE, Notaire Associé, Membre de la Société Civile Professionnelle « Jacques VIDAL, Claude BONNEFOND, Jean-Jacques CARRE et Rodolphe MESTRE », titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'UZES (Gard),
Avec la participation de Maître Philippe BOULET Notaire à MARVEJOLS, assistant l'ACQUEREUR.
Ici présent

A REÇU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR
La Société dénommée SARL ALYSCAMPS PROMOTION, société à responsabilité limitée au capital de 8.000,00 EUR, dont le siège est à ARLES (13200), 2 rue Gambetta, identifiée au SIREN sous le numéro 449454891 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARASCON.

294

ACQUEREUR**QUOTITES ACQUISES**

SCI "DU PONT PESSIL" acquiert la toute propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SARL ALYSCAMPS PROMOTION est représentée à l'acte par *une page no 23* agissant aux termes des présentes en sa qualité de gérant de ladite société spécialement habilité en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date du 12 octobre 2009 dont la copie certifiée conforme a été annexée à un acte reçu par le Notaire soussigné en date du 15 octobre 2009, et dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes.

est représentée à l'acte par agissant aux termes des présentes et spécialement habilité en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés dont la copie certifiée conforme demeure ci-jointe et annexée.

TERMINOLOGIE

Le vocable de dénomination globale qui sera employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "vendeur" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "biens" ou "lots" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers" ou "mobiliers", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le VENDEUR, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à L'ACQUEREUR, qui accepte, les BIENS dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

295

Un ensemble immobilier situé à MARVEJOLS (LOZÈRE) 48100 Quartier du Pont Pessil :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	183	Quartier du Pont Pessil	00 ha 02 a 25 ca
C	2509	Quartier du Pont Pessil	00 ha 20 a 85 ca
C	2510	Quartier du Pont Pessil	00 ha 19 a 67 ca
C	2525	Quartier du Pont Pessil	00 ha 08 a 10 ca
C	2485	Quartier du Pont Pessil	00 ha 02 a 72 ca
C	2504	Quartier du Pont Pessil	00 ha 10 a 84 ca
C	2489	Quartier du Pont Pessil	00 ha 37 a 72 ca
C	2491	Quartier du Pont Pessil	00 ha 29 a 30 ca
C	2493	Quartier du Pont Pessil	00 ha 07 a 67 ca
C	2495	Quartier du Pont Pessil	00 ha 01 a 66 ca

Total surface : 01 ha 40 a 78 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro deux (2) : /

Un local consistant en la pièce Ouest du 1^{er} étage accessible par un escalier extérieur côté Sud, avec une terrasse de 17,07 m²

L'accès au lot numéro 2 se fait par l'escalier extérieur desservant le lot numéro 3 et par un passage grevant ledit lot numéro 3 dont l'assiette demeure matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux ci-joint et annexé.

Le présent lot subira un droit de passage bénéficiant au lot numéro 4 par l'escalier se trouvant dans ledit lot matérialisé en rouge hachuré sur le même plan.

Et les soixante quatorze millièmes (74 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) : /

Les combles du 2^{ème} étage, accessibles depuis le lot 2 par un escalier intérieur.

L'accès audit lot se faisant par le lot numéro 3 par un passage dont l'assiette est matérialisée en jaune hachuré sur le plan des niveaux et par le lot numéro 2 par un passage dont l'assiette est matérialisée en rouge sur le même plan. Ledit plan demeurant ci-joint et annexé. Cette servitude grève les lots 2 et 3.

Et les soixante trois millièmes (63 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des BIENS, objet des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de :

- 275,74 M² pour le lot numéro DEUX (2)
- 171,78 M² pour le lot numéro QUATRE (4)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

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 - 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 Rodolphe

296

MESTRE, Notaire à UZES (GARD), le 15 octobre 2009, dont une copie authentique est en cours de publication au bureau des hypothèques de MENDE (LOZÈRE).

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des BIENS sus-désignés.

Ces BIENS appartiennent au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Rodolphe MESTRE, Notaire à UZES (GARD) le 15 octobre 2009 en cours de publication au bureau des hypothèques de MENDE (LOZÈRE).

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

Impôts et contributions

L'ACQUEREUR acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition des taxes foncières pour l'année en cours sera réparti directement entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des BIENS vendus à compter de ce jour. /

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les BIENS vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en les visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR).

Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ce que le VENDEUR reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le VENDEUR se désiste de tous droits de privilège de VENDEUR et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques de MENDE.

297

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le représentant de la société vanderesse déclare sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.

- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du Service des impôts de :
ARLES avenue des Alyscamps 13637 ARLES CEDEX où elle est identifiée sous le numéro FR83449454891 00044.

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR avec d'autres biens, savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Rodolphe MESTRE, Notaire à UZES (GARD) le 15 octobre 2009 en cours de publication au bureau des hypothèques de MENDE (LOZÈRE).

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL**DECLARATIONS FISCALES****Impôt sur la mutation**

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les BIENS vendus étant achevés depuis plus de cinq ans.

Il est ici rappelé que le VENDEUR a lui-même acquis le BIEN vendu en qualité de Marchand de BIENS.

Le VENDEUR a dans son acte d'acquisition demandé à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

En conséquence, il a déclaré audit acte :

- Qu'il s'engageait à revendre le BIEN vendu au plus tard le 15 octobre 2013,

- Qu'il se conforme aux obligations faites par l'article 290 du Code général des impôts et particulièrement qu'il satisfait aux prescriptions de l'article 852 du Code général des impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au service des Impôts : Avenue des Alyscamps à 13200 ARLES, où son numéro d'identification est : FR83449454891 00044.

Il est précisé que sa situation fiscale n'est pas modifiée à ce jour.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit 100.000 Euros.

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
100.000,00	x 3,60 %	=		3.600,00
100.000,00	x 1,20 %	=		1.200,00
100.000,00	x 0,20 %	=		200,00
3.600,00	x 2,50 %	=		90,00
TOTAL				5.090,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

298

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'ACQUEREUR étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

Garantie d'éviction

L'ACQUEREUR bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. »

Etat

L'ACQUEREUR est subrogé dans tous les droits du VENDEUR.

Il prendra l'objet des présentes, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le VENDEUR, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés.

Le VENDEUR sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier.

Contenance du terrain d'assiette

Le VENDEUR ne confère pas de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

Servitudes

Règle

L'ACQUEREUR subira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, qu'elles soient ou non établies par la loi.

Terminologie

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu et sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

299

Mainlevée des inscriptions

Le VENDEUR s'oblige à faire procéder à ses frais à la mainlevée de toute inscription pouvant être révélée lors de la publication des présentes.

Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'ACQUEREUR fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation.

Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

En outre, il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

Toutefois, il est ici précisé que le bien objet du règlement de copropriété n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement, ni à un système individuel d'assainissement, ni au réseau d'eau potable ni au réseau d'électricité.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle.

Contrat d'affichage

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation de tout contrat d'affichage pouvant exister.

Assurance

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance pouvant exister souscrites directement par le VENDEUR.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers vendus est assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'ACQUEREUR devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le VENDEUR précise :

Sur l'état :

- Que les BIENS vendus ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Que lesdits BIENS n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des BIENS en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des BIENS vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucun droit de préemption non purgé ni aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur l'absence d'opération de construction ou assimilées depuis dix ans :

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans ;

300

- Qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble depuis moins de dix ans.

Toutefois, il a été procédé, par la SCI DU GEVAUDAN, à la demande d'un permis de construire, lequel est relaté ci-après, et que des travaux de démolition et de construction ont d'ores et déjà été effectués par la SCI DU GEVAUDAN dès avant ce jour. Par suite la SCI DU GEVAUDAN déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces travaux sans recours aucun contre le VENDEUR. Il s'engage également à couvrir le VENDEUR de toute responsabilité vis-à-vis de ces travaux contre des éventuels recours des acquéreurs des autres lots de copropriété.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Il est ici précisé qu'un permis de construire dont la copie de l'arrêté demeure ci-joint et annexé a été délivré, sur une assiette foncière plus large que l'assiette foncière de la présente copropriété, à la SCI DU GEVAUDAN, par la commune de MARVEJOLS, le 21 avril 2008.

Une demande de permis modificatif a été adressée par la même société à la commune de MARVEJOLS pour réduire l'assiette foncière du permis initial à l'assiette foncière de la présente copropriété.

La copie dudit arrêté de permis de construire ainsi que la copie de la demande de permis modifiant l'assiette demeurent ci-joints et annexés et le requérant dispense le notaire d'en rapporter la teneur.

La SCI DU GEVAUDAN a déclaré que l'assiette de copropriété comportait des bâtiments supplémentaires attachés au bâtiment objet du présent règlement de copropriété.

Les travaux de démolition ont été effectués par la SCI GEVAUDAN ayant pour gérant Monsieur Joël ASTRUC, en vertu du permis de construire ci-dessus visé avant même l'acquisition des biens et droits immobiliers par le requérant en date du 15 octobre 2009.

Des travaux touchant à la structure de l'immeuble ont été également exécutés par la SCI DU GEVAUDAN antérieurement à l'acquisition par le VENDEUR desdits biens.

Les parties déclarent qu'elles procéderont elles-mêmes et sous leur responsabilité à la demande de transfert du permis de construire aux acquéreurs desdits lots ainsi qu'au syndicat des copropriétaires.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces travaux sans recours aucun contre le VENDEUR. Ayant pris acte que la SCI GEVAUDAN s'est engagée aux termes d'un acte en date du 15 octobre 2009 à couvrir le VENDEUR de toute responsabilité vis-à-vis de ces travaux contre des éventuels recours des acquéreurs des autres lots de copropriété.

Les parties dispensent le notaire de rapporter l'ensemble des travaux effectués.

Il est ici rappelé que le permis de construire stipule notamment ce qui suit : "Considérant que le projet se situe en zone UX, où les logements ne sont autorisés que si ils sont liés au fonctionnement de l'exploitation projetée."

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle.

Engagement de constitution de servitude :

Aux termes du règlement de copropriété ci-après visé, il a été stipulé ce qui suit :

301

**" CONDITION PARTICULIERE
PROMESSE DE
CONSTITUTION DE SERVITUDES**

Le REQUERANT déclare qu'il s'est engagé aux termes d'un compromis de vente en date du 4 juin 2009 à consentir une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section C numéro 184 au profit des parcelles suivantes. Compte tenu de cet engagement, il devra être constitué les servitudes suivantes à première demande du requérant, du syndic de copropriété ou de l'acquéreur desdits biens immobiliers, et ce au plus tard à la signature de l'acte authentique de vente desdits biens immobiliers ci-après visés compte tenu des divisions intervenues depuis ledit compromis.

I / SERVITUDE DE PASSAGE

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : section C n° 2503 pour 03a 55ca, n° 2507 de 04a 58ca, n° 2508 de 27ca, n° 2512 de 23ca et n° 2515 de 76ca.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : Section C n° 2509 (issu du numéro 184) de 20a 85ca

Origines de propriété :

Fonds dominant : Acte de vente à intervenir par la 5

Fonds servant : Acquisition de ce jour suivant acte reçu par Maître MESTRE, notaire soussigné.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constituera 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 exclusivement sur une bande colorée en vert sur le plan ci-joint. Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage est en nature de chemin d'accès.

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.

Le propriétaire du fonds dominant et le propriétaire du fonds servant entretiendront à leurs frais exclusifs, à concurrence de la moitié chacun, le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et 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.

II / SERVITUDES DE PASSAGE DE CANALISATION D'ADDUCTION D'EAU POTABLE, de CANALISATION des EAUX USEES

1° Servitude entre les points A, A' et B, B' du plan des servitudes à constituer

Fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- Section C numéro 2502 (issu du n°2487) de 02a 72ca, numéro 2506 (issu du n° 171) de 02a 84ca, numéro 2513 (issu du n°172) de 53ca et numéro 2517 (issu du n°173) de 01a 85ca

- section C n° 2503 (issu du n°2487) de 03a 55ca et n° 2507 (issu du n°171) de 04a 58ca, et n° 2509 (issu du n°184) de 20a 85ca.

Fonds servant :

302

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

- Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : section n° 2504 (issu du n°2487) de 10a 84ca.

2° Servitude entre les points B, B' et C du plan des servitudes à constituer

Fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- Section C numéro 2502 (issu du n°2487) de 02a 72ca, numéro 2506 (issu du n° 171) de 02a 84ca, numéro 2513 (issu du n°172) de 53ca et numéro 2517 (issu du n°173) de 01a 65ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

- Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- section C n° 2503 (issu du n°2487) de 03a 55ca et n° 2507 (issu du n°171) de 04a 58ca), et n° 2508 (issu du n°184) de 27ca.

3° Servitude entre les points C et D du plan des servitudes à constituer

Fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : - section C n° 2503 (issu du n°2487) de 03a 55ca et n° 2507 (issu du n°171) de 04a 58ca), et n° 2508 (issu du n°184) de 27ca.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

- Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- Section C numéro 2502 (issu du n°2487) de 02a 72ca, numéro 2506 (issu du n° 171) de 02a 84ca, numéro 2513 (issu du n°172) de 53ca et numéro 2517 (issu du n°173) de 01a 65ca

4° Servitude entre les points E et F du plan des servitudes à constituer

Fonds dominant :

Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale : - section C n° 2509 (issu du n°184) de 20a 85ca et n° 2510 (issu du n°184) de 19a 67ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

- Commune : MARVEJOLS

Désignation cadastrale :

- section C n° 2503 (issu du n°2487) de 03a 55ca et n° 2507 (issu du n°171) de 04a 58ca), et n° 2508 (issu du n°184) de 27ca.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constituera au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage de canalisations souterraines des eaux usées et d'adduction en eau potable.

Les canalisations étant existantes, l'assiette des servitudes s'exercera à l'endroit où préexistent ces canalisations, ainsi qu'il résulte du plan ci-joint et annexé.

Les propriétaires des fonds servants entreprendront à leurs frais exclusifs proportionnelle au nombre d'utilisateurs.

Ils devront remettre à leurs frais le fonds servant dans l'état où ils ont été trouvés tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Par suite, tout acquéreur d'un lot de copropriété devra s'engager à titre de condition déterminante de la vente, à première demande du syndic de copropriété, à consentir à la constitution desdites servitudes et intervenir à l'acte de constitution desdites servitudes au profit du propriétaire des parcelles désignées en fonds dominant."

Par suite, à titre de condition déterminante des présentes, l'ACQUEREUR consent d'ores et déjà à ladite constitution de servitudes et s'engage à voter à toute assemblée générale ou intervenir à tout acte régularisant ces servitudes.

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

Il précise que le locaux étaient loués mais que le locataire a quitté les lieux de sa propre initiative.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISMEURBANISMECertificat d'urbanisme d'information

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est demeuré annexé à un acte de vente reçu par le Notaire soussigné le 15 octobre 2009 et dont une copie demeure ci-jointe et annexée, délivré le 14 octobre 2009, sous le numéro CUA 048 092 09 C0086 :

"CERTIFICAT D'URBANISME d'INFORMATION délivré au nom de la commune

Le maire de MARVEJOLS

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à Quartier du Pont Pessil 48100 Marvejols (cadastre C-124, C-125, C-162, C-171, C-172, C-173, C-174, C-175, C-182, C-183, C-184, C-189, C-190, C-1263, C-2484, C-2485, C-2486, C-2487, C-2488, C-2489, C-2490, C-2491, C-2492, C-2493, C-2494, C-2495), présentée le 22 septembre 2009 par Notaire SCP DE NOTAIRES HERVY Jean-Claude demeurant 15bis Avenue Saint-Surin, Limoges (87000), et enregistrée par la mairie de Marvejols sous le numéro Cua 048 092 09 C0086

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30/06/2006, révisé le 30/05/2008 ;

CERTIFIEARTICLE 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de la propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme sus-visé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art.R111-2, R.111-4, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- Zone naturelle et forestière à protéger (Zone N : parcelle 124)
- Zone naturelle destinée à identifier et protéger le Châteaux, et pistes hippiques en entrée de ville (Zone Ne : parcelle 125)

304

- Zone urbaine, activités industrielles, artisanales, commerciales et de services non-polluantes (Zone UX : parcelles 2484 à 2495, 171 à 175, 187, 162, 182, 184, 189, 190)

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- PPRi Plans de Prévention des risques inondations N°00-1171 en date du 17/07/2000

Parcelle 124 : Lit de la Cologne

Parcelle 125 : Le Béal

Parcelles 182 - 183 - 162- 171 à 175 - 1263 - 180 Zone Bleue i2u du PPRi

Parcelles 2484 - 2495 - 1841 Zone Rouge IN du PPRi

ARTICLE 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 30 juin 2006 au bénéfice de (du) la commune.

ARTICLE 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Electricité	Oui	Oui		
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Oui	Oui		

ARTICLE 5 :

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

- Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement TAUX en % : 0,30
- Redevance d'archéologie préventive TAUX en % : 0,40

ARTICLE 6 :

Les participations ci-dessous 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 suivant la date du 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 (article L.332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme
- Cession gratuite de terrains (article L.332-6-1-2° e) du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : 25/04/2001

- Participation pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2° a) du code de l'urbanisme. »

L'ACQUEREUR :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;

- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopératoire et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

305

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 15 septembre 2009.

Par lettre en date du 1er octobre 2009 le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Contrôle en vigueur au 1 ^{er} Janvier 2013	
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A

306

cet effet, chaque diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-8 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Les parties déclarent en tant que de besoin et sous leur seule responsabilité que l'immeuble ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

ABSENCE D'INSTALLATION ELECTRIQUE

Le propriétaire déclare que l'immeuble ne possède pas d'installation intérieure d'électricité.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'est pas raccordé à l'assainissement communal, ainsi qu'il résulte du dossier Technique immobilier ci-après visé.

L'ACQUEREUR déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Il est ici rappelé à l'ACQUEREUR que l'ENSEMBLE IMMOBILIER existant lors de la construction du réseau d'assainissement collectif destiné à recevoir les eaux usées domestiques doit y être raccordé dans un délai de deux ans de l'achèvement de celle-ci. S'il ne respecte pas cette obligation, le syndicat des copropriétaires peut être mis en demeure par l'administration de régulariser, et entretemps être astreint au paiement d'une redevance éventuellement majorée.

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au VENDEUR 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^{er} Juillet 1997.

Le VENDEUR déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état portant sur tant sur les parties privatives que sur les parties communes établi par le Cabinet SOCOBOIS sis à RODEZ (12000), 23 bd Laromiguière, le 7 septembre 2007, avant la mise en copropriété 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.

La conclusion dudit état est la suivante : « ...les investigations effectuées ont permis de déceler la présence de matériaux dégradés contenant de l'amiante. »

Cet état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

307

Il résulte dudit état ce qui suit littéralement retranscrit :

Niveau	Locaux contrôlés	Eléments à vérifier susceptibles de contenir l'amiante	Références des analyses	Présence d'amiante	Etat de conservation
Extérieur	Entier bâtiment	Plaques de couvertures	-	OUI	Non dégradé
0	Entier niveau	Néant	-	-	-
+1	Entier niveau	Plaques de couverture	-	OUI	Non dégradé

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire d'effectuer à ses frais un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux au plus tard tous les trois ans.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

SATURNISME

Les BIENS objet des présentes étant affectés pour leur totalité à un usage autre que l'habitation, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

De son côté, le rédacteur des présentes informe l'ACQUEREUR des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination des BIENS.

ETAT PARASITAIRE

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance les BIENS objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que lesdits BIENS ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

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

308

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le 25 janvier 2006.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 25 mai 2009 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a subi, à la connaissance du VENDEUR, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité. Il précise toutefois qu'à sa connaissance, une inondation a eu lieu courant 2003 mais qu'aucun dommage n'a été subi par les biens immobiliers. A ce titre il n'y a pas eu lieu de versement d'une quelconque indemnité.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

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

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 2° du Code de l'environnement).

RÈGLEMENTATION SUR LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jour, contenant acquisition par le requérant des biens immobiliers objet des présentes, il a été stipulé ce qui suit :

309

"A. - Existence d'une "installation classée"

- Le vendeur déclare qu'était exploitée dans l'immeuble, l'installation classée de mégisserie.

Cette installation, conformément à l'article L. 512-2 du Code de l'environnement, a été autorisée par arrêté préfectoral AP 83 975 modifié en date du 18 juillet 1983 demeuré annexé aux présentes.

- Du fait de cette installation, il n'existe aucune interdiction, restriction ou limitation quelconque, administrative ou judiciaire, pouvant porter atteinte à la libre disposition de l'immeuble sauf à tenir compte des réserves de la DRIRE et de la DDAF quant à la dépollution avant reprise du site.

- Jusqu'à ce jour, il n'a été constaté aucun désordre ou inconvénient pouvant résulter de l'activité exploitée dans l'immeuble. Aucun événement ou fait n'a été ou n'est actuellement de nature à induire une telle situation.

B- Activité ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives

L'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes a entraîné la manipulation de substances chimiques visées par l'article L. 514-20, alinéa 2 du Code de l'environnement.

Le VENDEUR déclare qu'une étude de sol concernant l'immeuble a été effectuée par le CENTRE TECHNIQUE DU CUIR en novembre 2001 pour l'analyse historique du site et recueil des données environnementales et en mai 2002 pour l'étude de sol et Etude simplifiée des risques.

Sa teneur a été, dès avant ce jour, communiquée à l'ACQUEREUR. Ce dernier le reconnaît expressément et déclare en avoir une parfaite connaissance et compréhension.

Un exemplaire de cette étude de sol demeurera ci-annexée.

C. - Destination de l'immeuble prévue par l'acquéreur

L'acquéreur déclare qu'il destine l'immeuble à diverses destinations (piste de karting, bowling, salle d'animation et de conférence, restaurant, logement et parking).

Renseignement pris auprès des services concernés, l'acquéreur déclare que, compte tenu des éléments actuellement en sa possession, cette affectation est compatible avec l'activité ayant été exploitée dans l'immeuble.

D. - Cessation d'activité

Le VENDEUR déclare avoir procédé auprès des services de la Préfecture à la notification prévue à l'article 34-1, II du décret n°77-1133 du 21 septembre 1977 préalable à la cessation d'activité.

E. - Engagements de l'acquéreur

L'acquéreur s'engage :

1° A prendre en charge et à assumer les conséquences, notamment financières et environnementales, de toute modification de la structure actuelle de l'immeuble liée à l'activité qu'il va y exercer ;

2° A assumer la charge financière de tous travaux de remise en état des lieux et de dépollution, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits à raison d'une activité exploitée dans l'immeuble, antérieurement ou postérieurement à ce jour ;

3° A faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de toutes les conséquences, notamment financières, résultant d'un recours au titre de la pollution générée par toute activité y exploitée, même préalablement à ce jour ;

4° A respecter toutes lois, décrets et règlements qui viendraient à s'appliquer à l'immeuble en raison de l'activité qui y a été exercée avant ce jour ;

5° Si des mesures de surveillance ont été prévues : à respecter et à effectuer les mesures de surveillance prévues.

PROCES-VERBAL DE RECOLLEMENT

Il a été établi en date du 13 Août 2008 conjointement par les inspecteurs des ICPE de la Direction Départementale des Services Vétérinaires et de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement un procès-verbal de recollement suite à la demande de déclassement de la Mégisserie Mercier et suite à la cessation de l'activité autorisée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, conduisant à la réalisation effective de la remise en état du site et à la non exigence de restriction d'usage."

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

310

Aux présentes demeurent ci-joints la copie du procès verbal de recollement ainsi que l'étude de sol effectuée par le Centre Technique du Cuir, et l'analyse historique du site et recueil des données environnementales.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'ACQUEREUR les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment :

« Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic. »

Il précise que l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 prescrit que :

« Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Aux termes des dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation :

« Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée 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 de sécurité. »

Par suite, l'article 46-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 dispose :

« Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic. »

En outre, l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 précise que :

« Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

Aux termes dudit dossier, il a été notamment stipulé ce qui suit littéralement retranscrit :

Conduites et Canalisations		
Ouvrage	Constat visuel	Etat apparent
Eaux pluviales, Eau Froide, Eaux Usées		
Eaux pluviales	Nature: Gouttières pendantes et descentes zinc en place sur la plupart des égouts de toit, raccordement sur réseau enterré avant rejet à la rivière	MOYEN
Eau Froide	Absence d'équipement	-
Eaux usées	Absence d'équipement	-
Conduites d'Air		
Air neuf et vicié	Absence de système collectif	-
Electricité - Courants faibles		
Electricité	Absence d'installation	-
Courants faibles	Absence d'installation	-
Equipements communs et de sécurité		

Ouvrage	Constat visuel	Etat apparent
Cage d'escaliers	Pas d'escaliers susceptible d'usage commun dans la répartition projetée	-
Garde-corps		
Chauffage	Absence d'installation	-
Eau chaude sanitaire	Absence d'installation	-

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cette situation.

GARANTIE DE CONTENANCE

Les dispositions du premier alinéa la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, prescrivent que :

«Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie. »

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

La superficie de la partie privative des BIENS, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 275,74 m² pour le lot numéro 2 et de 171,78 m² pour le lot numéro 4 ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division établi par Monsieur FALCON, géomètre expert à MARVEJOLS.

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour L'ACQUEREUR d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par L'ACQUEREUR dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Une attestation mentionnant également les dispositions dudit article 46 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à l'ACQUEREUR et au VENDEUR qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge.

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le VENDEUR du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'elles concernent les BIENS et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

COPROPRIETE

Syndic

Le syndic de l'immeuble est à titre provisoire : La SARL ALYSCAMPS PROMOTION ayant son siège à ARLES (13100) 2 rue Gambetta ainsi qu'il résulte du règlement de copropriété. Monsieur Bernard BOISSY, gérant de ladite société,

312

déclare que la copropriété existe depuis le 15 octobre 2009 et qu'aucune assemblée générale n'a été convoquée à ce jour et que la copropriété si elle existe ne fonctionne pas encore.

Première vente après mise en copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 Mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sur la copropriété n'a pas été délivré par le syndic, la présente vente constituant la première vente après mise en copropriété.

Répartition des charges et travaux

Le **VENDEUR** supportera les charges de copropriété dues jusqu'au jour fixé pour l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux éventuellement en cours d'exécution, les travaux qui pourraient être décidés à compter de ce jour seront à la charge de l'**ACQUEREUR**. Toutefois, en ce qui concerne les travaux effectués par la SCI DU GEVAUDAN, la SCI DU PONT PESSIL déclare avoir parfaite connaissance de la situation et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le **VENDEUR**.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 29 septembre 2009 et certifié à la date du 22 septembre 2009 du chef de la SCI MARVEJOLS révèle les deux inscriptions ci-après:

1°) Inscription de privilège de prêteur de deniers prise contre la SCI MARVEJOLS suivant acte reçu le 26 janvier 1999 par Maître CASTELLTORT, notaire à MILLAU au profit de la BANQUE TARNEAUD inscrite au bureau des Hypothèques de MENDE le 15 mars 1999 volume 99V numéro 204. Montant principal : 325.000 Francs ; Accessoires : 65.000 Francs ; Taux d'intérêts : 5,70% ; Exigible le 25 janvier 2009 jusqu'au 25 janvier 2011.

2°) Inscription de privilège de prêteur de deniers prise contre la SCI MARVEJOLS suivant acte reçu le 26 janvier 1999 par Maître CASTELLTORT, notaire à MILLAU au profit de la BANQUE POPULAIRE DU CENTRE inscrite au bureau des Hypothèques de MENDE le 15 mars 1999 volume 99V numéro 205. Montant principal : 325.000 Francs ; Accessoires : 65.000 Francs ; Taux d'intérêts : 5,70% ; Exigible le 25 janvier 2009 jusqu'au 25 janvier 2011.

Précision étant ici faite que le notaire de la SCI MARVEJOLS vendeur desdits biens immobiliers au **VENDEUR** aux présentes a reçu la réponse des créanciers indiquant que le crédit objet des inscriptions est à ce jour soldé. La SCI MARVEJOLS s'est engagé à rapporter à ses frais la mainlevée des ces inscriptions.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la SARL ALYSCAMPS PROMOTION par suite de l'acquisition qu'il en a faite, avec d'autres biens, de la SCI MARVEJOLS, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné en participation avec Maître Jean-Claude HERVY, notaire à LIMOGES, ce jour et dont une expédition sera publiée dès avant les présentes à la conservation des hypothèques de MENDE.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 500.000 Euros payé comptant à concurrence de 200.000 Euros, le solde étant stipulé payable à terme au plus tard le 30 octobre 2009.

313

Le BIEN appartenait à la SCI MARVEJOLS pour l'avoir acquis de la société dénommée "SOLIPAR", société à responsabilité limitée, anciennement dénommée "LES TANNERIES MARVEJOLAISES" en abrégé "TAMAR" au capital de 270.000 Frs, dont le siège social est à MILLAU (12100), 13 rue Etienne Delmas, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MILLAU sous le numéro 815750120 (numéro de gestion: 57 B 12), suivant acte reçu par Maître Norbert CASTELLTORT Notaire à MILLAU (AVEYRON), le 26 janvier 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de six cent cinquante mille euros (650.000,00 eur) payé à comptant par la comptabilité du notaire et quittance dans l'acte; ledit prix a été payé à l'aide de deniers provenant d'un prêt d'un montant total de 650.000 Frs consenti: - à concurrence de 325.000 Frs par la BANQUE TARNEAUD sise à LIMOGES (Haute-Vienne), 2 et 6 rue Turgot, - et à concurrence de 325.000 Frs par la BANQUE POPULAIRE DU CENTRE sise à LIMOGES (Haute-Vienne), 32 boulevard Carnot. Ledit acte de prêt a été reçu par Maître Jean-Claude HERVY, notaire à LIMOGES, le 25 janvier 1999.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MENDE (LOZÈRE), le 15 mars 1999, volume 99P, numéro 1053.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent vouloir faire leur affaire personnelle du remboursement par ce dernier du prorata de la taxe foncière directement entre eux.

L'ACQUEREUR se déclare redevable du prorata de cette taxe et le règlement qui sera effectuée éteindra toute créance ou dette à ce sujet.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante: en l'adresse visée entête des présentes constituant son siège social aux termes de la loi.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à: en l'adresse visée entête des présentes constituant son siège social aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles ou document établi par elles en vue des présentes sont désormais réputés non écrits, en conséquence aucune des parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux présentes.

POUVOIRS

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 tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix: elles

314

reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Jacques VIDAL, Claude BONNEFOND, Jean-Jacques CARRE et Rodolphe MESTRE, titulaires d'un Office Notarial à UZES (Gard), 1 rue Joseph Lacroix Téléphone : 04.66.22.10.01 Télécopie : 04.66.22.68.30 Courriel : vidal.bonnefond.carre@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 morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés et du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

DONT ACTE sur vingt deux pages.

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

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

ACTE DE VENTE PAR la SARL ALYSCAMPS PROMOTION à LA SCI DU PONT PESSIL EN DATE DU 22 OCTOBRE 2009

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Rodolphe MESTRE Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Jacques VIDAL, Claude BONNEFOND, Jean-Jacques CARRE et Rodolphe MESTRE », titulaire d'un Office Notarial à UZES (Gard), 1 rue Joseph Lacroix CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

En page 2 de l'acte, au paragraphe PRESENCE -REPRESENTATION, Au lieu de :

« PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SARL ALYSCAMPS PROMOTION est représentée à l'acte par Monsieur Bernard BOISSY, agissant aux termes des présentes en sa qualité de gérant de ladite société spécialement habilité en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date du 12 octobre 2009 dont la copie certifiée conforme a été annexée à un acte reçu par le Notaire soussigné en date du 15 octobre 2009, et dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes.

315

Il faut lire :

« PRESENCE - REPRESENTATION »

- La Société dénommée SARL ALYSCAMPS PROMOTION est représentée à l'acte par Monsieur Bernard BOISSY, demeurant à ARLES (13200), 16 allée Crin Blanc, agissant aux termes des présentes en sa qualité de gérant de ladite société spécialement habilité en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date du 12 octobre 2009 dont la copie certifiée conforme a été annexée à un acte reçu par le Notaire soussigné en date du 15 octobre 2009, et dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes .

Dressé en 2 exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

FAIT à UZES (Gard) ,

LE 1ER DÉCEMBRE 2009.

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 à la vue de son K BIS en ce qui concerne la société dénommée et en ce qui concerne la société dénommée :

Et il certifie le présent document contenu sur 23 pages dont 5 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.



316



**Conseil
National**
des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

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

Chapitre 1er : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles

d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera

majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine

de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

* *
*

MISE A PRIX - ENCHERES

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **26 000 €**, 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 LOZERE**, 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 _____, le /10/2024

Maître Jean CARREL, membre de la SELARL CABINET
CARREL AVOCAT - Avocat au Barreau de LOZERE,