SCP LE DOUCEN - CANDON & ASSOCIÉS
Huissiers de Justice
529 Rue Favre de Saint Castor
CS95287
34187 Montpellier cedex 4
☎ 04.67.66.05.53
FAX : 04.67.66.56.38
E-MAIL :
CONTACT@LEDOUCEN-CANDON-HUISSIERS.COM
CDCFR2440031000010000169763Z07 CDCGFRPPXXX CB-PAIEMENT EN LIGNE
WWW.LEDOUCEN-CANDON-HUISSIERS.COM

EXPEDITION

MD27948_11
R35833

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

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

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE TROIS AOÛT

A PARTIR DE DIX HEURES

A la demande du :

Syndicat des Copropriétaires de la Résidence 20 RUE PIERRE SEMARD à 3420 SETE, représenté par son Syndic en exercice la SAS FONCIA TERRE OCCITANE anciennement dénommée SOGI PELLETIER, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BEZIERS sous le numéro 314 686 429, ayant son siège 17 RUE DE L'OLIVETTE - CS 603 à 34535 BEZIERS CEDEX, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Eve TRONEL-PEYROZ, Avocat au Barreau de MONTPELLIER, membre de la S.C.P. SVA ayant son siège 1 PLACE LAISSAC à 34000 MONTPELLIER, qui se constitue pour elle sur la présente poursuite, au cabinet duquel pourront être notifiées toutes significations relatives à la procédure.

DE
JUSTICE

COUT DE L'ACTE (Décret n° 2016-230 du 26-02-2016)	
Art A. 444-48 Transp.	7.67
Art R444-3 Emolument	220.94
Taxe forf. Art. 302 CGI	14.89
T.V.A. 20.00 %	45.72
Avis postal art.20	2.37
Total T.T.C. Euros	291.59

Agissant en vertu :

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal d'instance de SETE en date **21/03/2018**, signifié le **19/04/2018** et à ce jour définitif ainsi qu'en atteste un certificat de non appel délivré par le secrétariat greffe de la Cour d'Appel de MONTPELLIER le **29/05/2018**.

Faisant suite à :

La signification d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de Maître Frédéric PROUST, Huissier de Justice à PARIS en date du **24/06/2020** pour paiement de la somme de **5.307,94 euros outre les intérêts et autre dus**, demeuré infructueux.

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

Je soussigné Pierre CANDON, Huissier de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle LE DOUCEN – CANDON & Associés, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice, ayant son siège 529 rue Favre de Saint-Castor à 34083 MONTPELLIER CEDEX 4,

Ou j'ai procédé et constaté ce qui suit :

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

-Monsieur MARTINEZ Hubert
-Monsieur DEMORTIERE Pierre

Conformément aux dispositions de l'article R322-3 du code des procédures civiles d'exécution, je suis accompagné de Monsieur Marc GUARINIELLO de la SAS MAG EXPERTISE ayant son siège 51 LES CABANES DE CARNON à 34150 PALAVAS-LES-FLOTS, diagnostiqueur.

Je me manifeste devant la porte d'entrée du logement numéro 9 situé au 3ème étage, correspondant au lot numéro 41 de l'état descriptif de division, mais personne n'a répondu à mes appels pourtant insistants.

J'ai donc fait procéder à l'ouverture de la porte. Après ouverture, nous pénétrons dans les lieux.

Je constate aussitôt que le logement est entièrement vide de toute occupation, meuble meublant, papiers, vêtements, nourriture et effets personnels.

Le bien immobilier dont s'agit est situé :

COMMUNE de : SETE (HERAULT), dans un ensemble immobilier en copropriété cadastré en ladite commune Section AM Numéro du PLAN 84, d'une contenance cadastrale de 2 ares et 30 centiares situé 20 RUE PIERRE SEMARD à 3420 SETE.

Constituant le lot numéro :
-QUARANTE ET UN (41) représentant les 91/1000ème de la propriété du sol et des parties communes générales suivant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi par Maître Catherine LOURADOUR-LE DIASCORN, notaire à BORDEAUX (GIRONDE), en date du 22/12/2011 publié au 2ème Bureau de la Conservation des Hypothèques de MONTPELLIER (HERAULT) au volume 2012 P sous le numéro 568 en date du 12/01/2012

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

Certifié conforme aux documents cadastraux.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Le bien ci-dessus désigné appartient à

MONTPELLIER (HERAULT) au volume [illegible]

DESCRIPTION :

Lot n° 41

Composition :

Un appartement de type 2 situé au 3ème étage à l'Ouest du bâtiment comprenant un couloir, un séjour avec coin cuisine et placards, une chambre avec placards, une salle d'eau avec wc.

Le logement a fait l'objet d'une complète rénovation récente.

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

Superficie :

Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m)
Entrée + séjour + cuisine	29.89
Placard 1	0.38
Placard 2	0.73
Salle d'eau + wc	4.49
Chambre	11.60
Placard 3	0.94

Superficie privative totale du lot : **48.03 M²**

Mesures effectuées par Monsieur Marc GUARINIELLO de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

Etat des lieux :

Porte d'entrée :

La face extérieure de la porte est endommagée en tour de la ferrure de poignée. Une petite marque de salissure est visible sur le panneau haut. (**Photos 1 et 2**)

La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, la surface de porte est propre, en bon état. (**Photo 3**)

Le logement est dépourvu d'électricité, toutes mes tentatives afin de pourvoir à son rétablissement demeureront vaines. J'émets donc toutes réserves quant au fonctionnement des équipements électriques.

Couloir :

Le sol est revêtu d'un parquet stratifié imitation chêne, en parfait état. (**Photo 4**)

Les revêtements de mur sont peints couleur crème, en état. (**Photo 5**)

Le revêtement du plafond est blanc, propre, en état. (**Photo 6**)

Séjour : (Photo 7)

Le sol est revêtu d'un parquet stratifié identique à celui du couloir de l'entrée, en état. La surface est marquée de diverses salissures et de poussière. (**Photo 8**)

Les revêtements de mur sont peints, tantôt couleur crème, tantôt couleur rouge. L'ensemble est en parfait état. (**Photo 9**)

Le revêtement du plafond est blanc, en état. Deux auréoles d'infiltrations sont visibles en partie centrale de la pièce. (**Photo 10**)

Deux fenêtres donnent sur la RUE PIERRE SEMARD.

La fenêtre de droite s'ouvre et se referme correctement. Les vitres sont sales. Les peintures sont en bon état. L'ensemble récent, est en parfait état. Il en est de même s'agissant des volets bois.

La fenêtre de gauche s'ouvre et se referme correctement. Les vitres sont sales. Les peintures sont en bon état. L'ensemble récent, est en parfait état. Il en est de même s'agissant des volets bois.

Présence dans la pièce de deux convecteurs électriques.

A l'angle, côté chambre, présence d'un placard quatre vantaux. Les faces extérieures des portes de placard sont en état. **(Photo 11)**

Le placard bas s'ouvre et se referme correctement. Les faces intérieures de porte sont en état. Aménagement et fond de placard en état.

En partie haute, les deux portes s'ouvrent et se referment correctement. Les faces intérieures de placard sont en état. Les murs en fond de placard sont en parfait état.

Coin cuisine : (Photos 12 et 13)

Le sol est revêtu d'un carrelage 40 x 40 marqué de petites poussières et salissures. L'ensemble est en état.

Les parties visibles des revêtements de mur couleur crème sont en bon état d'usage. Il en est de même s'agissant du revêtement de plafond. **(Photos 14 et 15)**

Sur la droite en entrant, présence d'un linéaire de cuisine avec plaque de cuisson et emplacement pour machine à laver et réfrigérateur top. **(Photo 16)**

Le plan de travail est en état, la plaque de cuisson également.

Le joint silicone du plan de travail se désagrège côté courette intérieure. **(Photo 17)**

Le mobilier haut de cuisine s'ouvre et se referme correctement. Les placards sont propres. L'ensemble est à l'état neuf.

Une fenêtre donne sur une courette intérieure. La fenêtre est en état. En partie extérieure, elle est couverte de poussière.

Sur le côté gauche en entrant, présence d'un évier avec mitigeur. Le mitigeur fonctionne. Lorsque je laisse couler de l'eau, aucune fuite n'est à déplorer au niveau de la bonde. L'évier est en état, marqué d'une pellicule de poussière.

Les faces extérieures de placard sont propres. Il en est de même en partie intérieure. **(Photos 18 et 19)**

Meubles haut et bas s'ouvrent et se referment correctement.

Sur le plan de travail en tour d'évier présence d'un impact. **(Photo 20)**

Au-dessus du plan de travail, présence de trois rangées de faïence murale blanche, elles sont propres, en état.

Présence d'un placard colonne. La face extérieure du placard est en état. La porte s'ouvre et se referme correctement. La face intérieure du placard est en état. Dans le placard, le sol carrelé est en état, sali de poussière.

Un chauffe-eau de marque CHAFFOTEAUX est positionné sur trépied métallique. L'ensemble est en état. **(Photo 21)**

Au-dessus, présence d'un placard haut qui s'ouvre et se referme correctement.

Une bouche d'aération installée dans la pièce est marquée d'un peu de poussière. **(Photo 22)**

Chambre :

La face extérieure de la porte est en état. La porte s'ouvre et se referme correctement. La serrure pourvue d'une clé fonctionne. En partie intérieure, la surface de porte est en état.

Le sol dans la pièce est revêtu d'un parquet stratifié identique à celui précédemment constaté, en état. **(Photo 23)**

Les murs de couleur crème sont en parfait état. **(Photos 24 et 25)**

Le revêtement du plafond est blanc, propre, en état, et n'appelle pas de commentaire particulier.

La fenêtre donnant sur l'extérieur s'ouvre et se referme correctement. Les vitres sont sales. Les peintures sont en bon état. **(Photo 26)**

L'ensemble récent, est en parfait état. Il en est de même s'agissant des volets bois.

Un convecteur électrique est installé dans la pièce.

Présence d'un placard quatre vantaux. Les faces extérieures des portes de placard sont en état. Il en est de même en partie intérieure. Les murs en fond de placard sont en parfait état. Il en est de même s'agissant de l'aménagement bas. **(Photos 27 à 30)**

Salle d'eau :

La face extérieure de la porte est propre, en parfait état. La porte s'ouvre et se referme correctement. Le verrou fonctionne. En partie intérieure, la surface de porte est en état.

Le sol est revêtu d'un carrelage gris 30 x 30 en parfait état. **(Photo 31)**

Les revêtements de mur de couleur crème le sont également. **(Photo 32)**

Le revêtement du plafond est blanc, en état, et n'appelle pas de commentaire particulier.

Présence dans la pièce d'une douche cabine dont les deux volets s'ouvrent et se referment correctement.

Le bac douche est affecté de stigmates de remontées d'égout en tour de bonde. **(Photos 33 et 34)**

Mitigeur, cordon, douchette, colonne sont propres, en parfait état. **(Photo 35)**

Présence d'un meuble vasque avec mitigeur. La vasque est propre, le mitigeur également. La fermeture de bonde est marquée de corrosion. Le mitigeur fonctionne. Lorsque je laisse couler de l'eau, aucune fuite n'est à déplorer au niveau de la bonde.

Le placard bas s'ouvre et se referme correctement. L'intérieur du placard est propre, en parfait état.

Au-dessus, présence d'un miroir en état.

La chasse d'eau du cabinet de toilette fonctionne. Le fond de la cuvette est marqué de noircissures. Lunette et abattant s'ouvrent et se referment correctement. Le robinet d'alimentation fonctionne.

Le logement comprend un compteur électrique et un compteur d'eau.

Renseignements fournis par l'occupant :

Personne n'a été rencontré à l'adresse.

A titre d'information, le syndic déclare que le montant des charges du lot pour le dernier exercice clos 2019 s'est élevé à la somme de **952.94 euros**.

Diagnostics réalisés par : Monsieur Marc GUARINIELLO de l'entreprise MAG EXPERTISE, diagnostiqueur.

-Diagnostic de performance énergétique
-Certificat de superficie,
-Etat du bâtiment relatif à la présence de termites,
-Synthèse diagnostics techniques,
-Attestation sur l'honneur.

SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :

Le logement dont s'agit est libre de toute occupation. A notre connaissance, et sauf erreur, le bien n'est pas loué.

Le syndic de la copropriété est la SAS FONCIA TERRE OCCITANE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BEZIERS sous le numéro 314 686 429, ayant son siège 17 RUE DE L'OLIVETTE - CS 603 à 34535 BEZIERS CEDEX. La copropriété étant gérée par l'établissement secondaire et agence du Cap d'Agde sise 19 B AV DES SERGENTS à 34300 CAP D'AGDE (04.67.00.83.00).

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

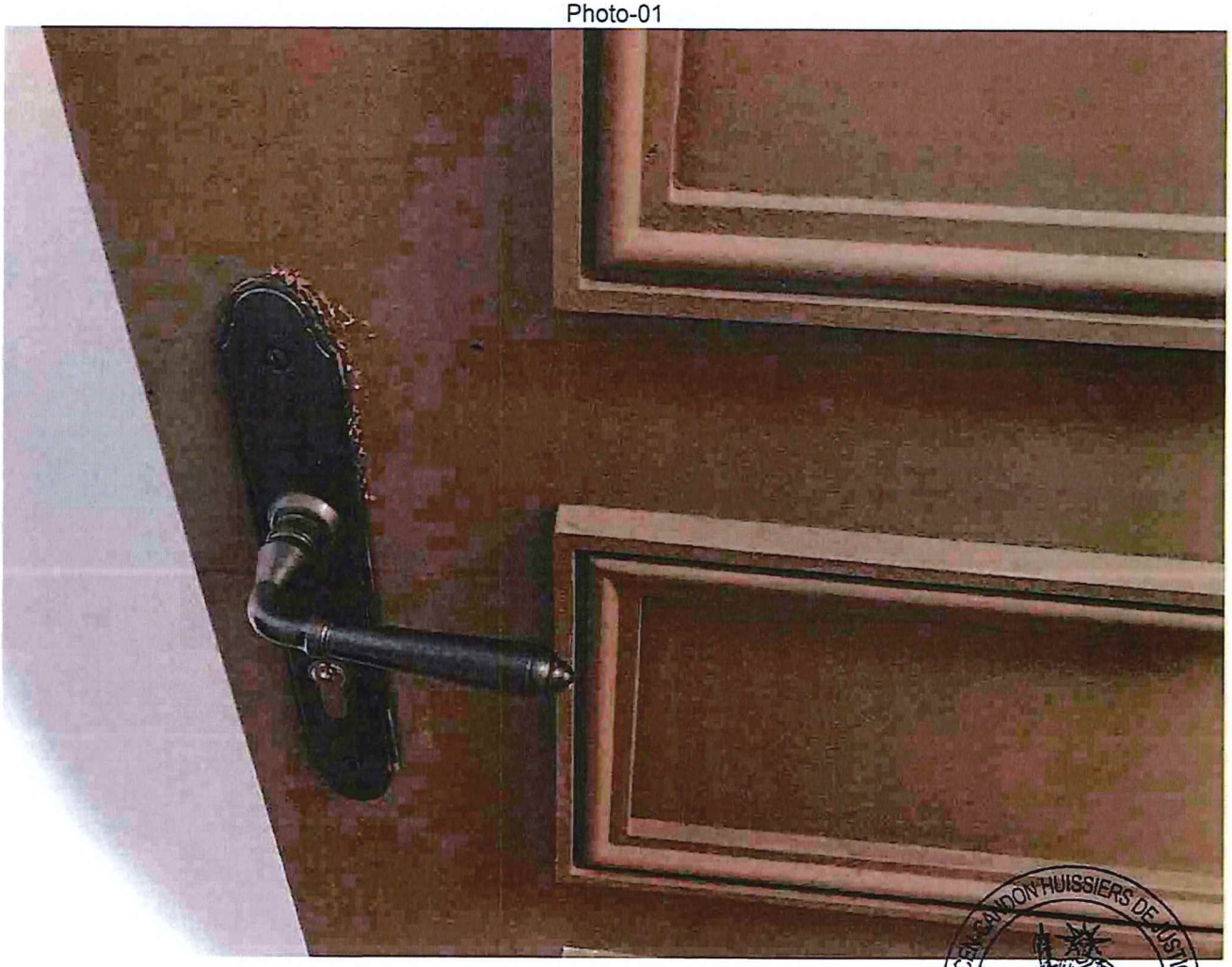
Annexes :

-Règlement de copropriété et état descriptif de division
-Diagnostics

SCP LE DOUCEN - CANDON & ASSOCIES
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES - MONTPELLIER

Pierre CANDON

Photo-01



SCP LE DOUCEN GAUDON HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
MONTPELLIER

Photo-02

Photo-03

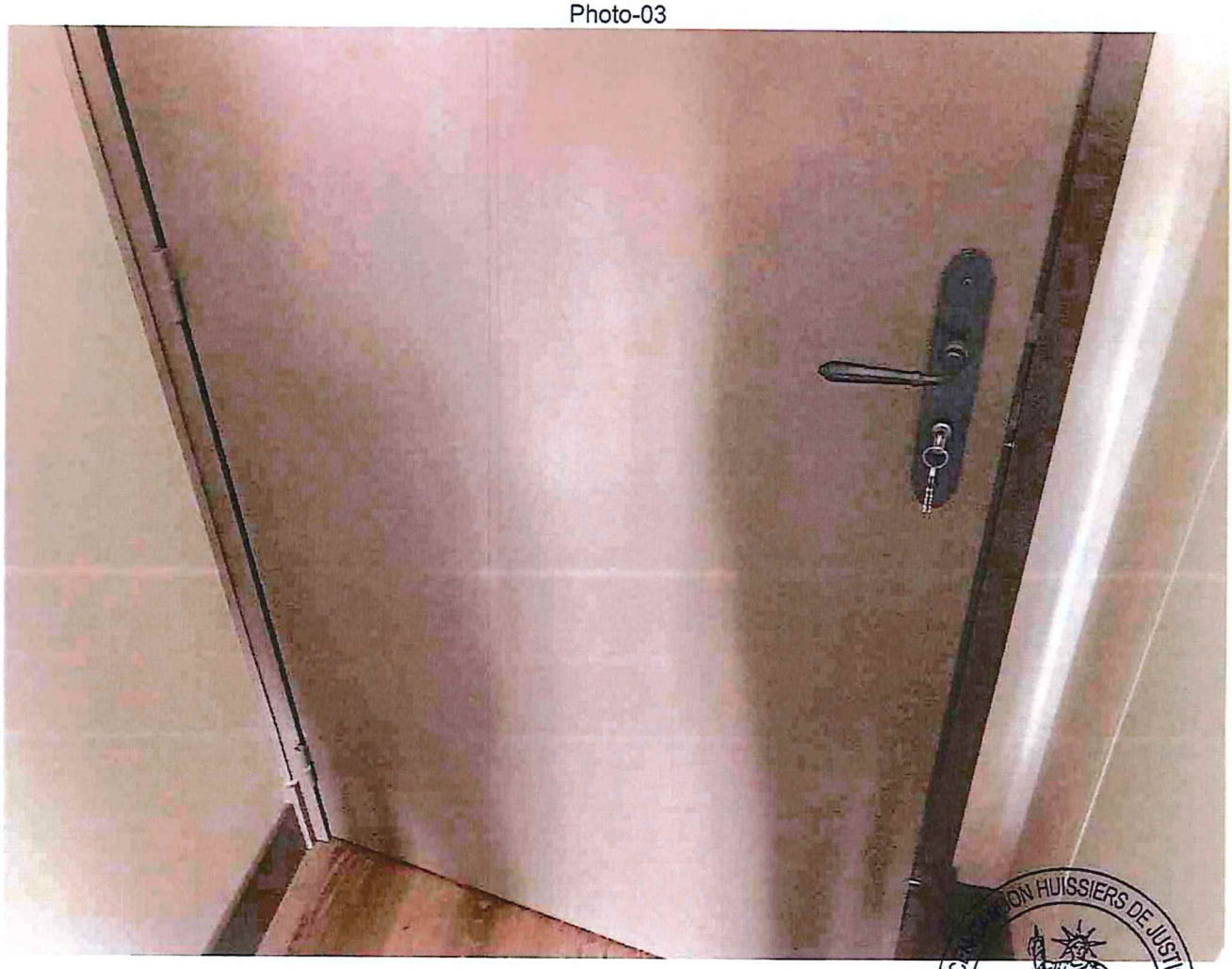


Photo-04

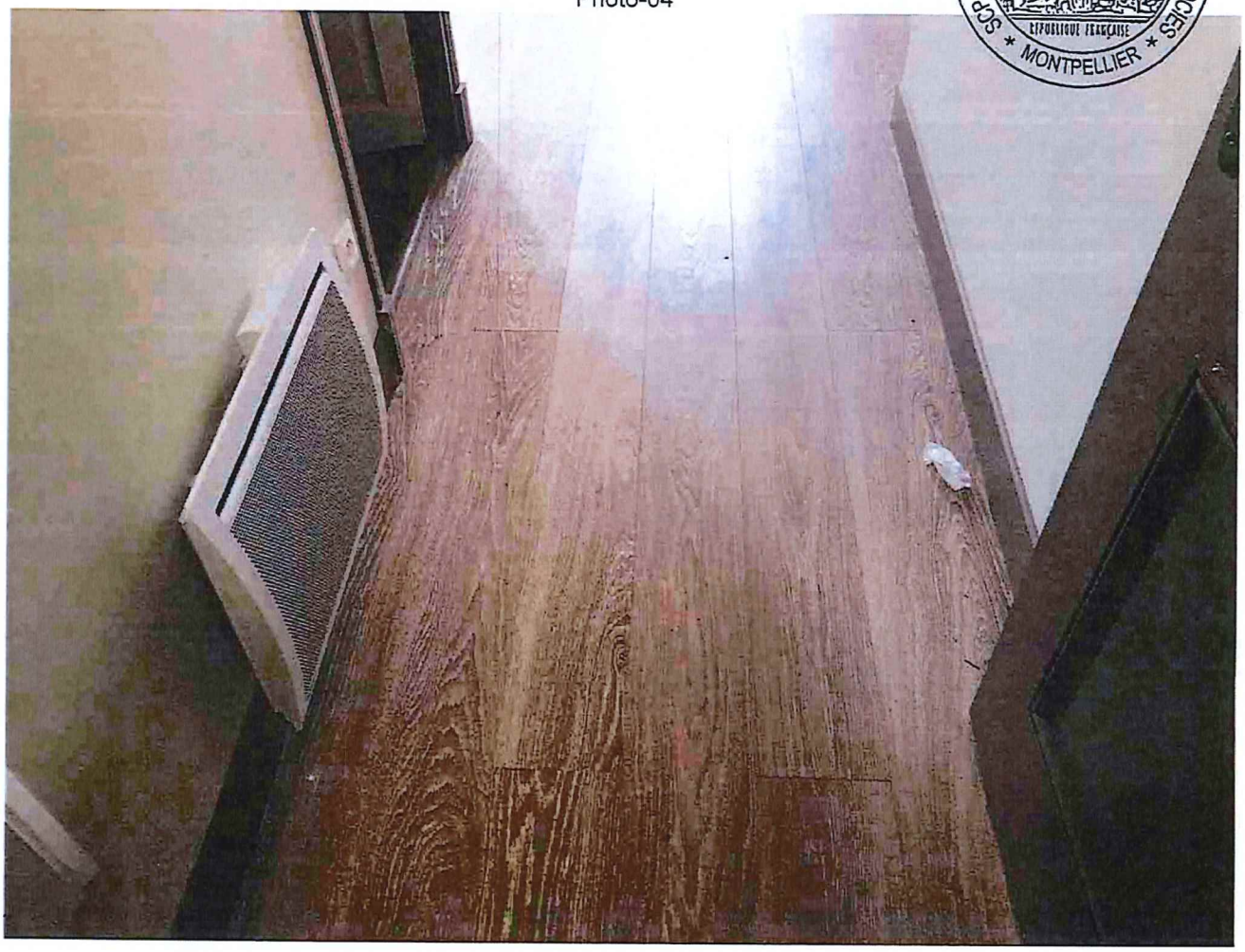


Photo-05

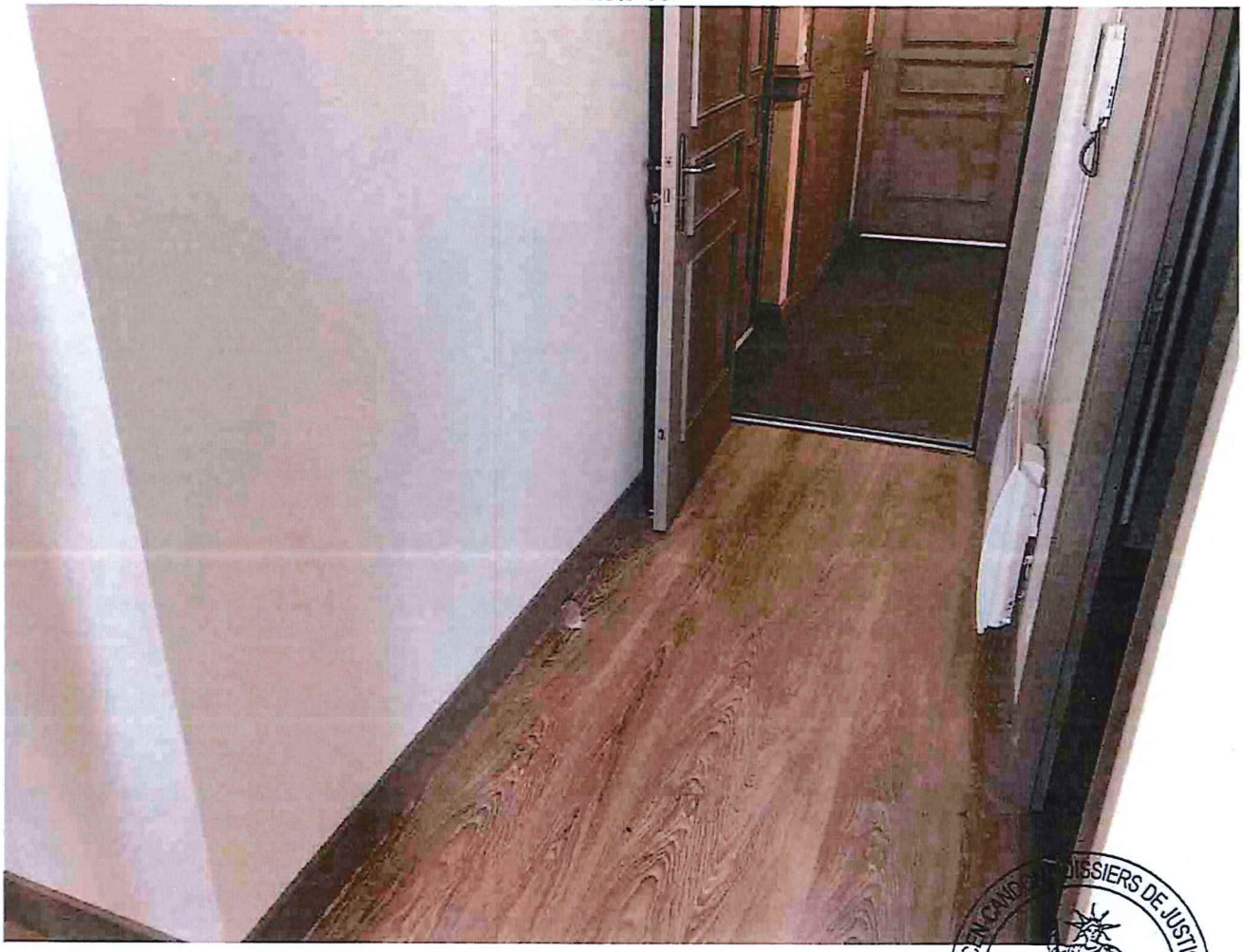


Photo-06

Photo-07

Photo-08

SCP LE DOUCEN-CANDON HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
MONTPELLIER

Photo-09

Photo-10

SCP LE DOUCEN-CANDON HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Photo-11

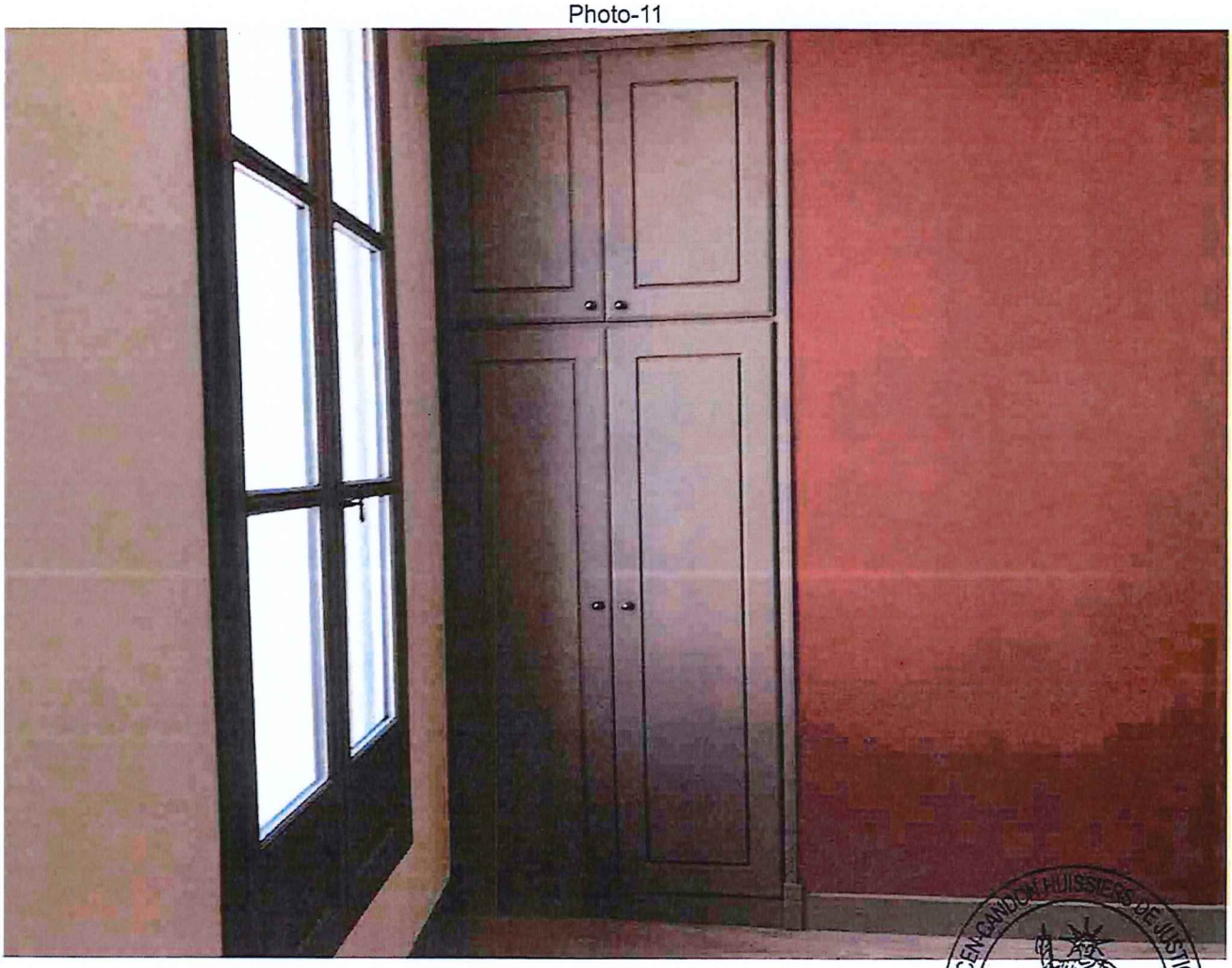


Photo-12

SCP LE DOUCEN-CANDOLFI HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
* MONTPELLIER *

Photo-13

SCP LE DOUCEN-CANDON HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Photo-14

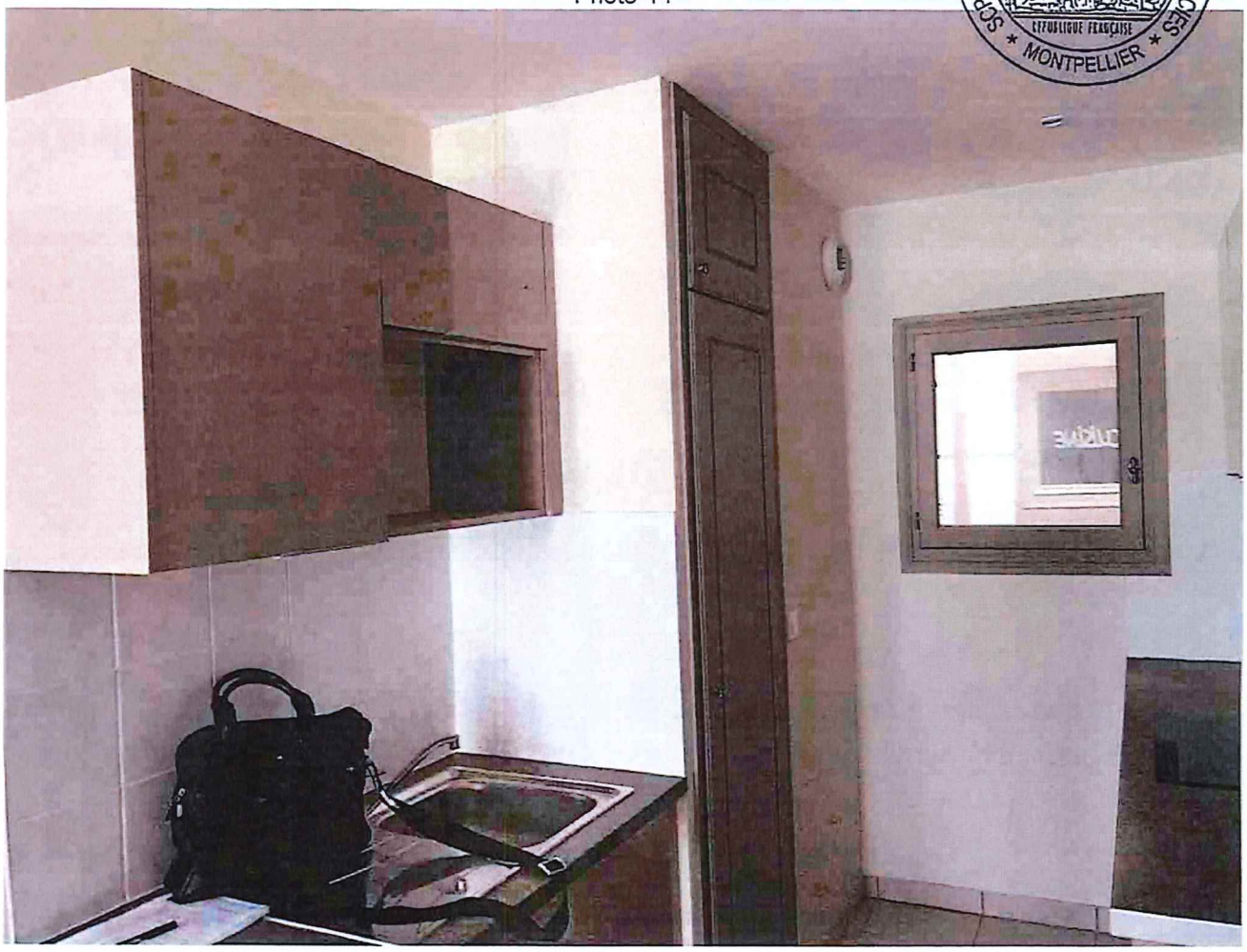


Photo-15

Photo-16

SCP LE DOUCEN-CANDON HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Photo-17

Photo-18

Photo-19

SCP LE DOUCEN-CANDON HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Photo-20

Photo-21

SCP LE DOUCEN-CANDON HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
MONTPELLIER

Photo-22

Photo-23

SCP LE DOUCEN-CANDON HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Photo-24

Photo-25

Photo-26

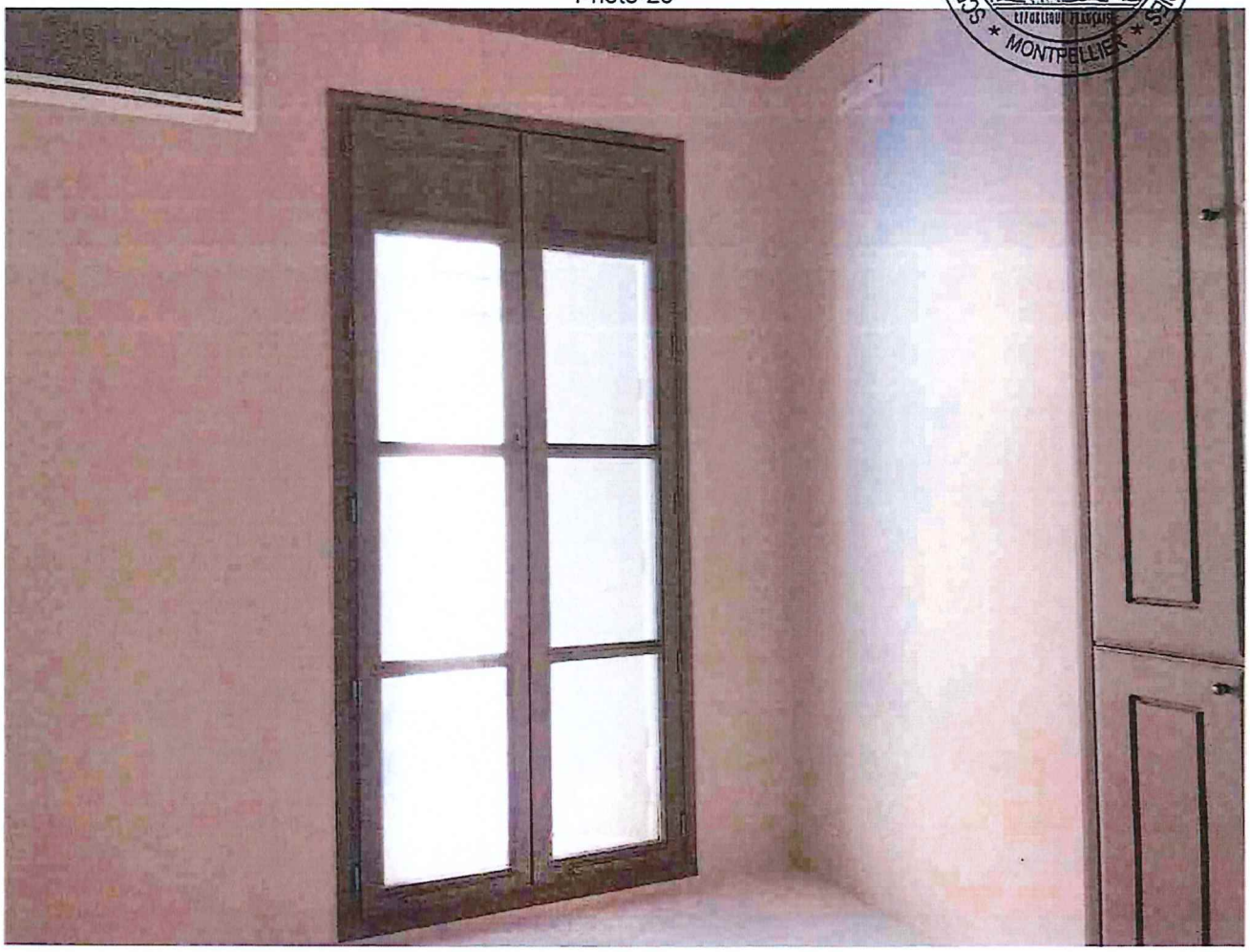
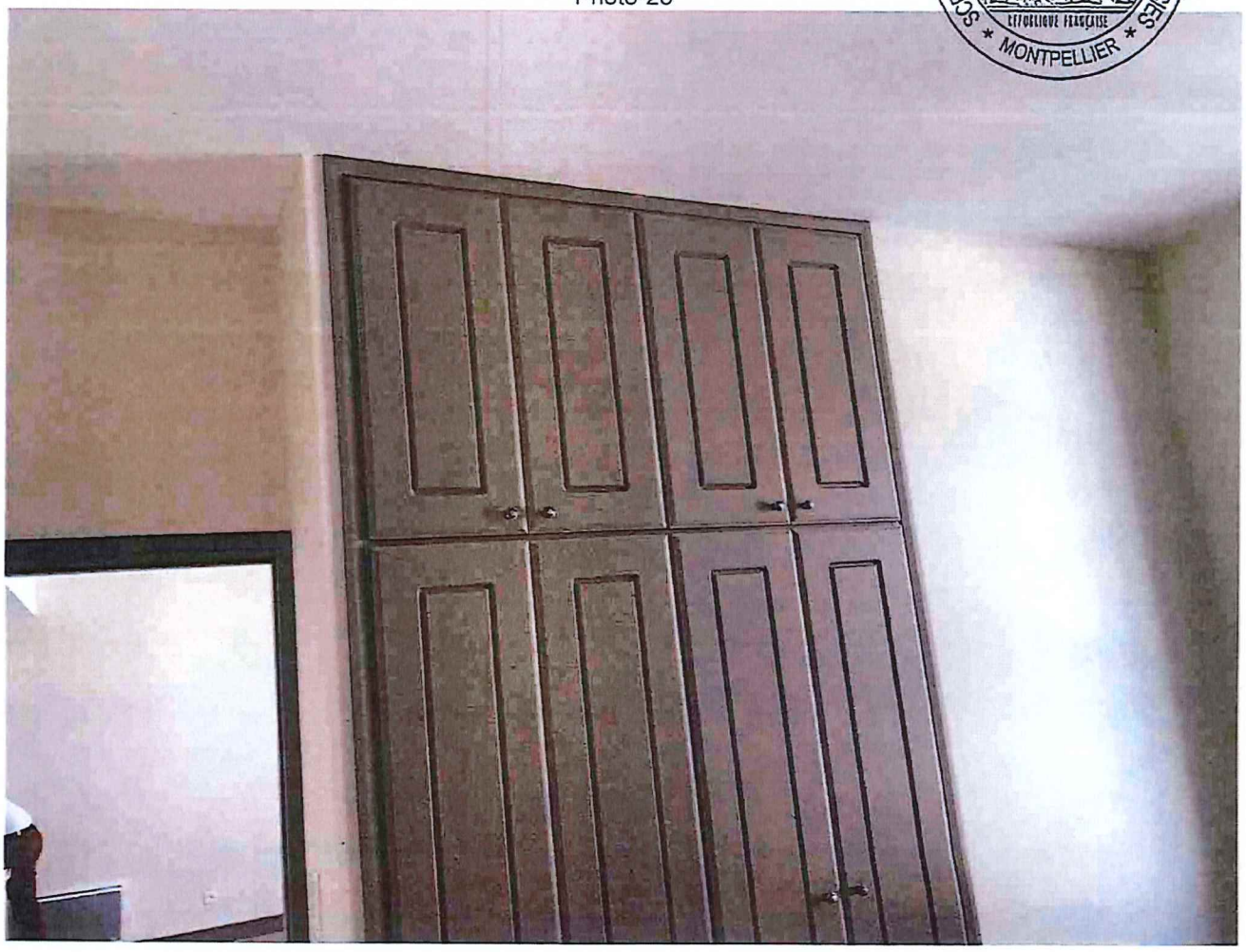


Photo-27

Photo-28



SCP LE DOUCEN-CANDON HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
MONTPELLIER

Photo-29

Photo-30

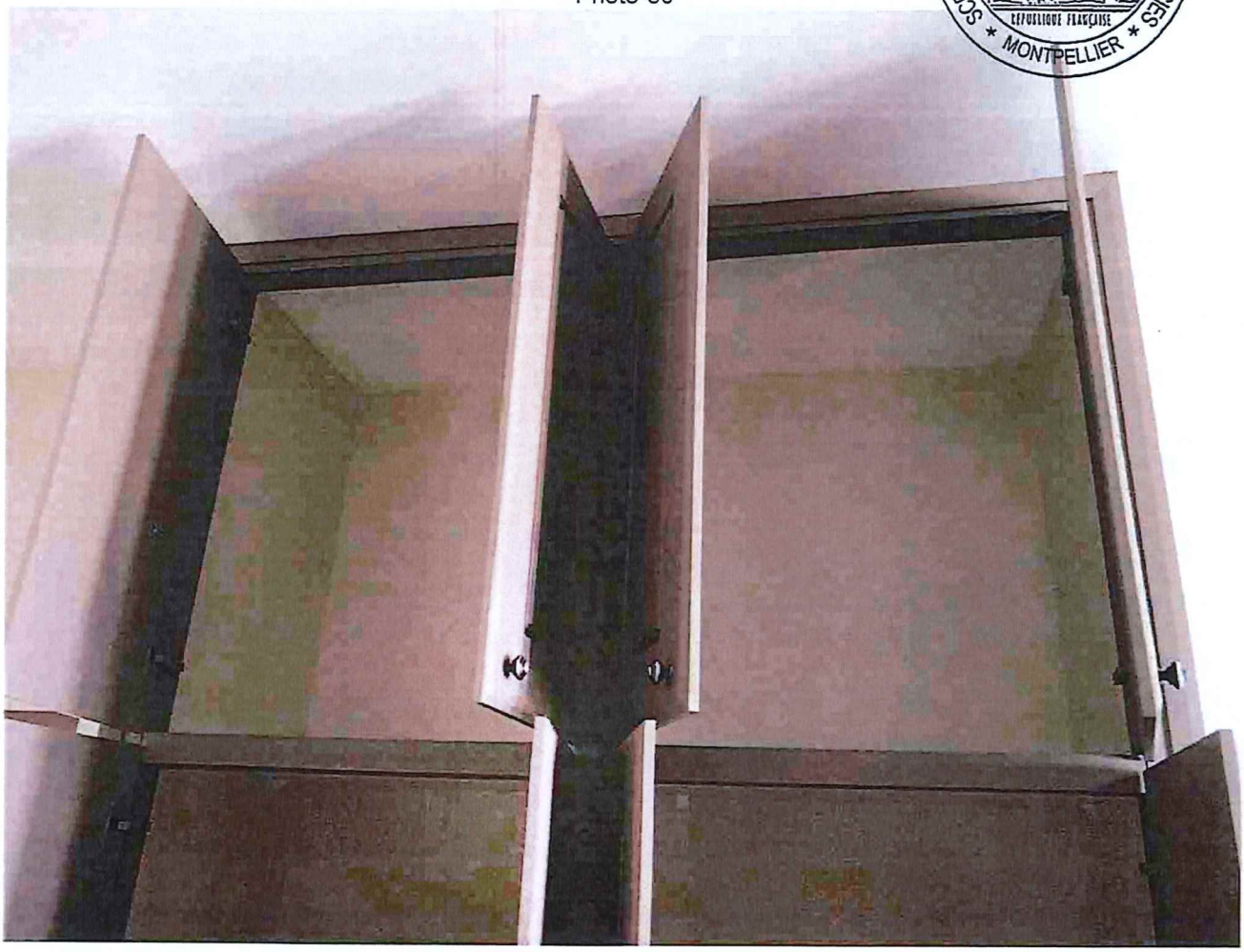


Photo-31

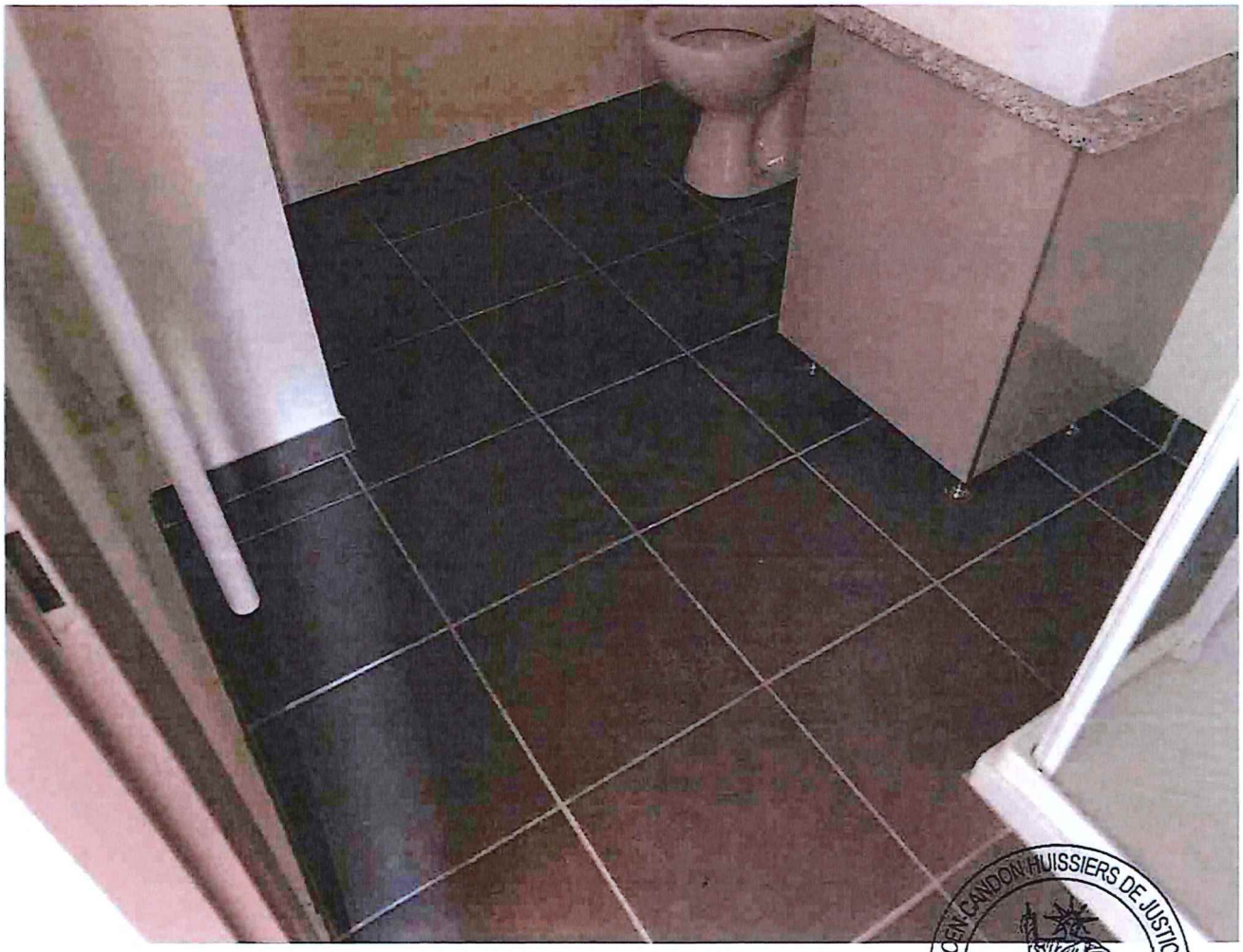
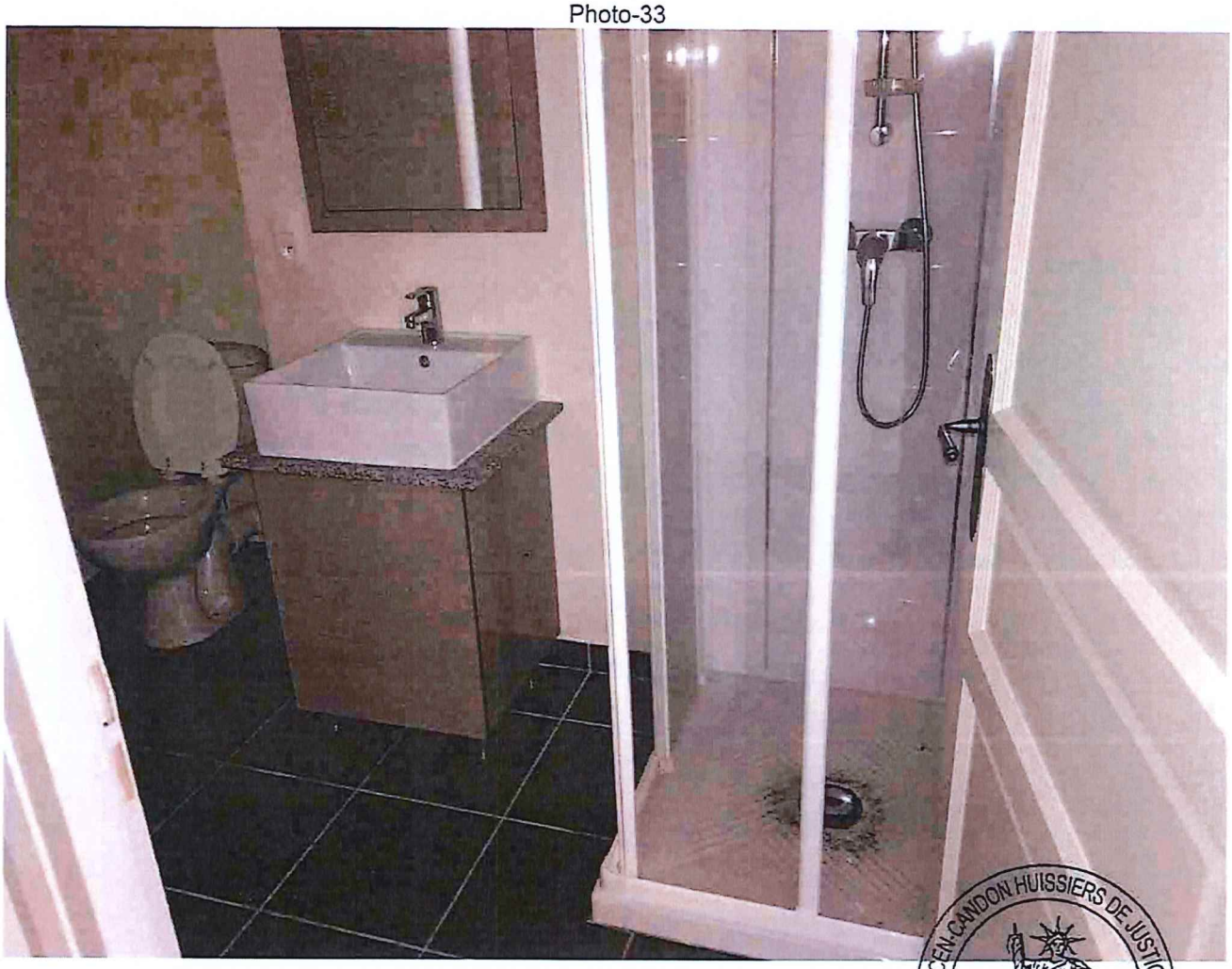


Photo-32

SCP LE DOUCEN-CANDON-HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Photo-33



SCP LE DOUCEN-CANDON HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
CHAMBRE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Photo-34

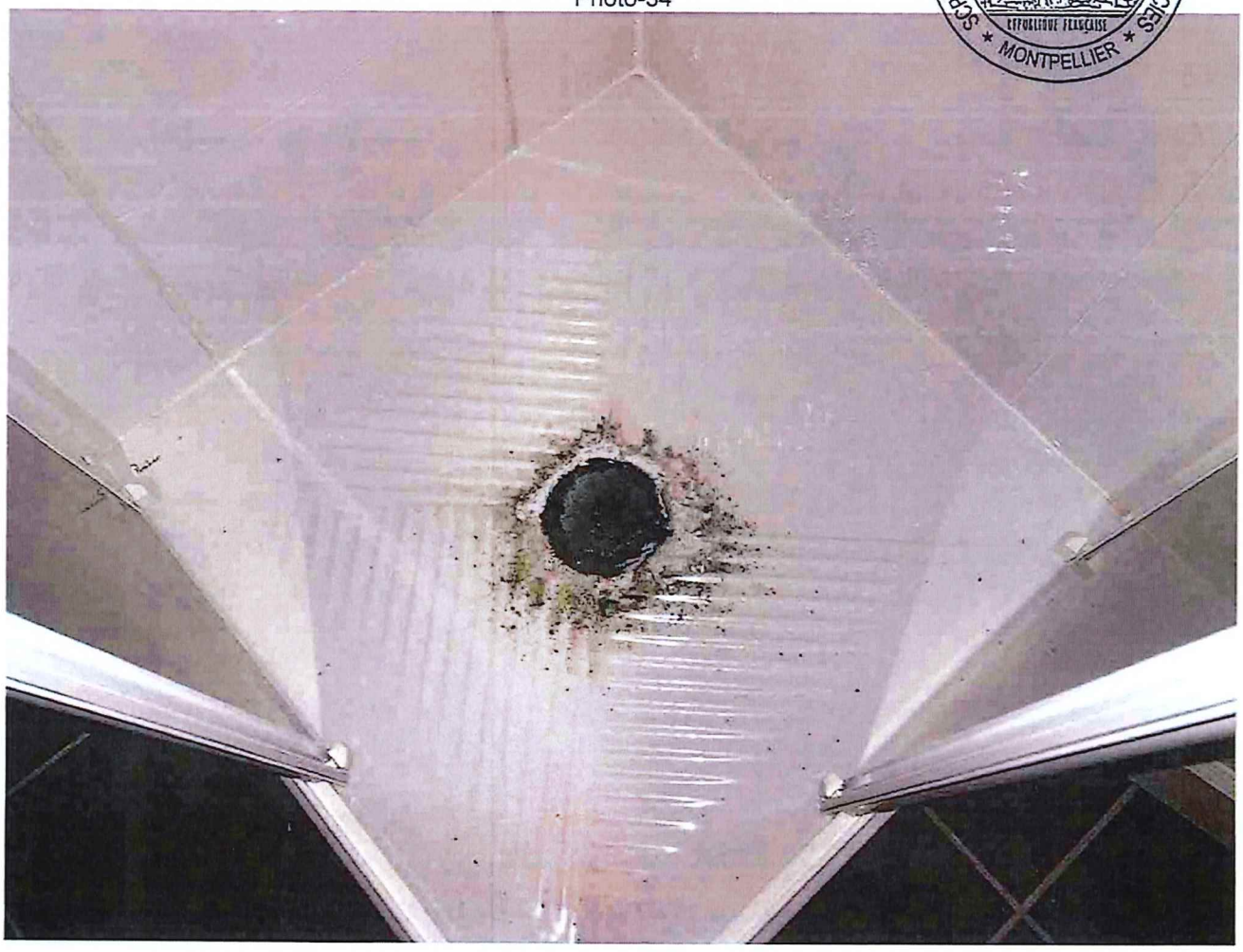


Photo-35

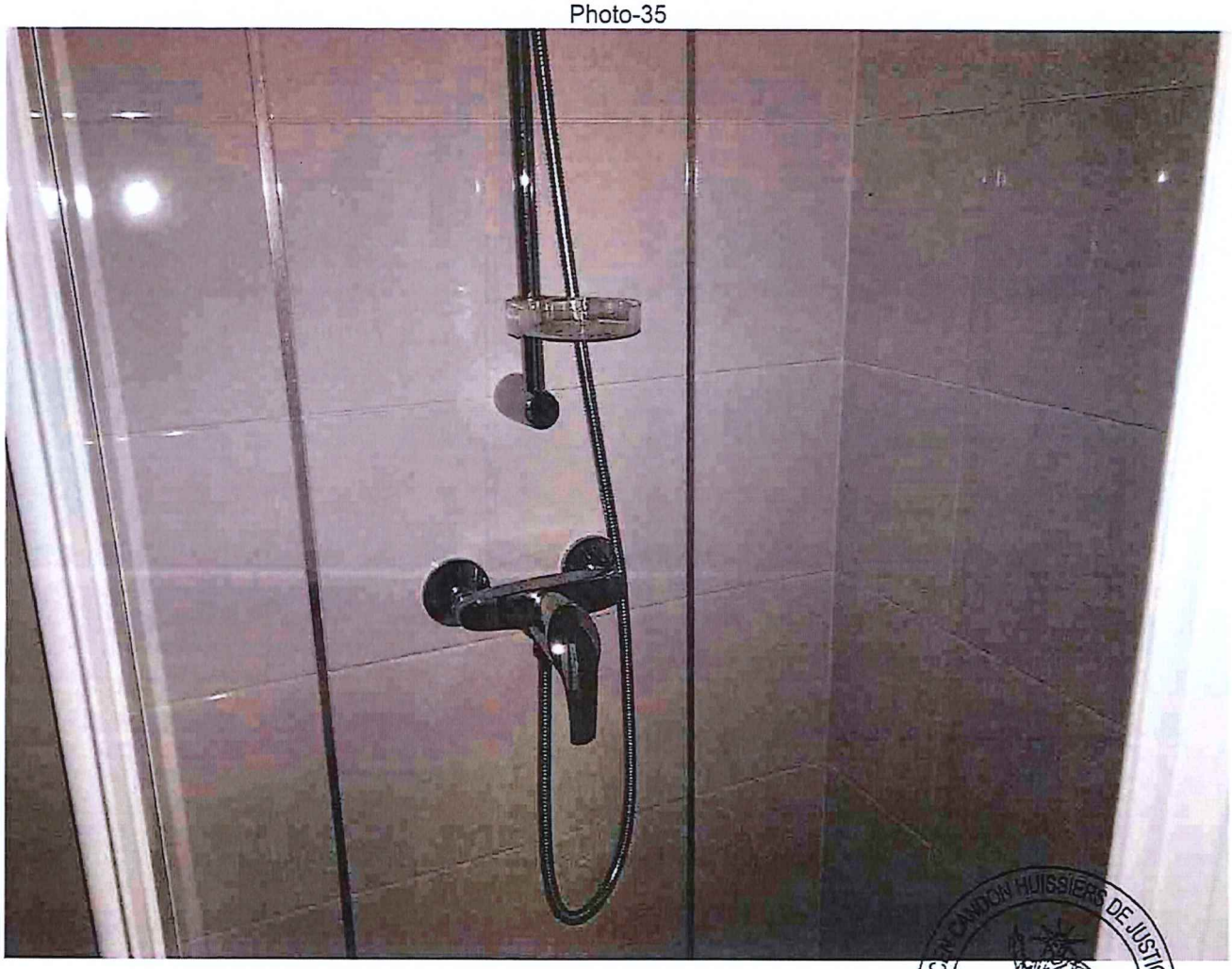


Photo-36

SCP LE DOUCEN CAMDON HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
* MONTPELLIER *

Photo-37

Fonicher

SCP LE DOUC... ...CE ASSOCIÉS
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
* MONTPELLIER *

Montpellier 1er 2

125
15
+2

1732/ 22 décembre 2011

REGLEMENT COPRO-EDD

SETE 20 rue Pierre SEMARD

FRANCE PIERRE PATRIMOINE

CLD / CLD /

33227701

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit concernant un immeuble situé à SETE (HÉRAULT), 20 Rue Pierre Semard.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE SIS A SETE (HERAULT) 20 rue Pierre Semard

TITRE I

REGLEMENT DE COPROPRIETE-ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

20 rue Pierre Semard

34 200 SETE

CHAPITRE I 1 Exposé

CHAPITRE II ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
2 Désignation de l'immeuble
3 Désignation des lots
4 Publicité foncière
5 Parties communes. Parties privatives

CHAPITRE III DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS
6 Parties privatives
7 Parties communes

CHAPITRE IV CHARGES COMMUNES
8 Description des charges
9 Répartition des charges
10 Financement

CHAPITRE V SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES
11 Syndicat
12 Convocations en assemblées générales
13 Tenue des assemblées
14 Majorités

CHAPITRE VI 15 Administration de l'immeuble - Syndic

CHAPITRE VII 16 Conseil Syndical

CHAPITRE VIII 17 - 18 Risques civils et assurances

CHAPITRE IX 19 Améliorations, adjonctions, surélévations

CHAPITRE X 20 Reconstructions

CHAPITRE XI 21 Litiges

CHAPITRE XII 22 Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers
23 Documents publiés
24 Documents non encore publiés
25 Dispositions communes aux précédents articles
26 Obligations aux charges
27 Informations des parties
28 Droit d'opposition du syndic à la remise des fonds
29 Notification des mutations
30 Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

CHAPITRE XIII 31 Domicile
32 Publicité foncière
33 Pouvoirs
34 Frais

CHAPITRE I

ARTICLE 1 EXPOSE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée notamment par les lois n° 66-1006 du 28 décembre 1966, n° 85-1470 du 31 décembre 1985, n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, n° 2006-872 du 13 juillet 2006, et n° 2009-323 du 25 mars 2009, et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, et par le décret n° 2007-285 du 1er mars 2007, ainsi que des textes subséquents.

Il a pour objet :

- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.
- De déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et celles qui serviront à l'usage collectif (parties communes).
- De fixer les droits et obligations des copropriétaires et plus spécialement de fixer, dans l'état de répartition des charges, la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.
- D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes.
- D'indiquer les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

CHAPITRE II

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 2 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Le présent état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier à usage commercial et d'habitation avec cour élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée sis à SETE (34 200) 20 rue Pierre Semard, figurant au cadastre rénové de la ville de SETE, sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	84	20 rue Pierre Semard	00 ha 02a 30ca

Soit une contenance totale de 02 ares 30 centiares.

Il sera divisé en 15 lots numérotés de 29 à 43.

Cet immeuble bénéficie d'un permis de construire n° PC 034 301 11 70091 délivré le 5 août 2011 par la Mairie de SETE pour la réhabilitation et le réaménagement de l'immeuble en 2 commerces et 12 logements existants et la création d'un logement supplémentaire par redivision des surfaces existantes.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry SIGUIE Notaire à SETE (Hérault) le 17 décembre 2011 en cours de publication au 2ème bureau des hypothèques de MONTPELLIER.

ORIGINE DE PROPRIETE – SERVITUDES -CHARGES ET MITOYENNETES

Pour l'origine de propriété, les servitudes, charges diverses et mitoyennetés, il est renvoyé aux énonciations contenues dans le présent acte par le notaire soussigné.

Le REQUERANT est propriétaire de l'immeuble objet des présentes pour l'avoir acquis de

La société dénommée **SA D'EQUIPEMENT DU LITTORAL DE THAU**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 258116 € dont le siège est à SETE (34200), Hôtel de Ville - bureaux 4 Rue de Dublin Parc Aquatechnique, identifiée au SIREN sous le numéro 398145599 et immatriculée sous le numéro 398145599 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry SIGUIE, Notaire à SETE (34 200) en date du 17 décembre 2011

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte,

Dont une copie authentique est en cours de publication au bureau des hypothèques de MONTPELLIER II.

ANNULATION ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier avait fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi par acte sous signature privée déposé le 20 novembre 1950 au rang des minutes de Maître BLANC Notaire à SETE et publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 janvier 1951 Volume 1529 Numéro 70.

Ledit règlement de copropriété-état descriptif de division a été modifié suivant acte reçu par Maître BLANC Notaire à SETE le 11 juillet 1960 et publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 31 août 1960 Volume 2578 Numéro 33.

Ce règlement de copropriété avec état descriptif de division a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître AUDRAN Notaire à SETE le 10 février 1994 et publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 25 mars 1994 Volume 1994P Numéro 3402.

Par suite de la réunion de tous les lots entre les mains de la société FRANCE PIERRE PATRIMOINE, il a été constaté l'annulation du règlement de copropriété-état descriptif de division s'appliquant à la copropriété cadastrée section AM numéro 84 sise à SETE (Hérault) 20 rue Pierre Semard aux termes d'un acte reçu le 22 décembre 2011 par le notaire soussigné dont une copie authentique est en cours de publication au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER

ARTICLE 3 DESIGNATION DES LOTS

L'immeuble désigné ci-avant est divisé en **QUINZE (15) LOTS** de la façon suivante et tels qu'ils figurent sur les plans ci-annexés. (Annexes 2, 2bis et 2ter)

LOT 29 : situé au rez-de-chaussée, au Nord-Est et Nord-Ouest du bâtiment et composé :

- d'un local à usage commercial
avec la jouissance exclusive d'une cour

et les cent six millièmes des parties communes générales
Ci.....106/1000

LOT 30 : situé au rez-de-chaussée, au Sud-Est du bâtiment et composé :

- **d'un local à usage d'habitation**
avec la jouissance exclusive d'une cour

et les solxante trois millièmes des parties communes générales
Ci.....63/1000

LOT 31 : situé au rez-de-chaussée, au Sud-Ouest du bâtiment et composé :

- **d'un local à usage commercial**

et les cinquante et un millièmes des parties communes générales
Ci.....51/1000

LOT 32 : situé au 1er étage, au Nord-Ouest du bâtiment et composé :

- **d'un local à usage d'habitation**

et les quarante trois millièmes des parties communes générales
Ci.....43/1000

LOT 33 : situé au 1er étage, au Nord-Est du bâtiment et composé :

- **d'un local à usage d'habitation**

et les soixante cinq millièmes des parties communes générales
Ci.....65/1000

LOT 34 : situé au 1er étage, au Sud-Est du bâtiment et composé :

- **d'un local à usage d'habitation**

et les quarante et un millièmes des parties communes générales
Ci.....41/1000

LOT 35 : situé au 1er étage, au Sud-Ouest du bâtiment et composé :

- **d'un local à usage d'habitation**

et les soixante deux millièmes des parties communes générales
Ci.....62/1000

LOT 36 : situé au 2ème étage, au Nord du bâtiment et composé :

- **d'un local à usage d'habitation**

et les cent huit millièmes des parties communes générales
Ci.....108/1000

LOT 37 : situé au 2ème étage, au Sud-Est du bâtiment et composé :

- **d'un local à usage d'habitation**

et les quarante et un millièmes des parties communes générales
Ci.....41/1000

LOT 38 : situé au 2ème étage, au Sud-Ouest du bâtiment et composé :

- **d'un local à usage d'habitation**

et les soixante cinq millièmes des parties communes générales
Ci.....65/1000

LOT 39 : situé au 3ème étage, au Nord-Est du bâtiment , et composé :

- **d'un local à usage d'habitation**

et les soixante treize millièmes des parties communes générales
Ci.....73/1000

LOT 40 : situé au 3ème étage, au Sud-Est du bâtiment et composé :

- **d'un local à usage d'habitation**

et les soixante et un millièmes des parties communes générales
Ci.....61/1000

LOT 41 : situé au 3ème étage, à l'Ouest du bâtiment et composé :

- **d'un local à usage d'habitation**

et les quatre vingt onze millièmes des parties communes générales
Ci.....91/1000

LOT 42 : situé au 4ème étage, au Nord et au Sud-Est du bâtiment, et composé :

- **d'un local à usage d'habitation**

et les quatre vingt quatorze millièmes des parties communes générales
Ci.....94/1000

LOT 43 : situé au 4ème étage, au Sud-Ouest du bâtiment et composé :

- **d'un local à usage d'habitation**

et les trente six millièmes des parties communes générales
Ci.....36/1000

TOTAL EGAL A L'ENTIER.....**1.000/1.000**

Eléments pris en considération et méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes

Pour satisfaire au 4ème alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 (introduit par l'article 76 de la loi SRU du 13 décembre 2000), il est précisé que la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Au cas d'espèce, les surfaces ont été pondérées de la façon suivante:

CONSISTANCE:
- Locaux d'habitation : 1
- Cour intérieure : 0,15

SITUATION
- Rez-de-chaussée : 1
- Premier étage : 1,02
- Deuxième étage : 1,04

- Troisième étage : 1,06
- Quatrième étage : 0,95

ARTICLE 4 PUBLICITE FONCIERE

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, en application du décret 55-22 du 4 janvier 1955, et conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par les décrets 59-86 du 7 janvier 1959, et 79-405 du 21 mai 1979.

N° du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part des parties communes
29	Unique	-	RDC	Local commercial	106/1000
30	Unique	-	RDC	Local d'habitation	63/1000
31	Unique	Unique	RDC	Local Commercial	51/1000
32	Unique	Unique	1er	Local d'habitation	43/1000
33	Unique	Unique	1er	Local d'habitation	651000
34	Unique	Unique	1er	Local d'habitation	41/1000
35	Unique	Unique	1er	Local d'habitation	62/1000
36	Unique	Unique	2ème	Local d'habitation	108/1000
37	Unique	Unique	2ème	Local d'habitation	41/1000
38	Unique	Unique	2ème	Local d'habitation	65/1000
39	Unique	Unique	3ème	Local d'habitation	73/1000
40	Unique	Unique	3ème	Local d'habitation	61/1000
41	Unique	Unique	3ème	Local d'habitation	91/1000
42	Unique	Unique	4ème	Local d'habitation	94/1000
43	Unique	Unique	4ème	Local d'habitation	36/1000
TOTAL EGAL A L'ENTIER					1000/1000

ARTICLE 5 PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé; elles forment une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires, ou certains d'entre eux seulement.

Les choses et parties communes sont réparties différemment entre les copropriétaires suivant qu'elles appartiennent:

- à la totalité d'entre eux, c'est à dire à l'ensemble de la copropriété;
- ou à un groupe de copropriétaires seulement, suivant la situation des lots considérés ou l'usage de divers éléments d'équipement.

1°- Parties communes à l'ensemble de tous les copropriétaires

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative, par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots.

Elles comprennent:

- la totalité du sol, bâti ou non bâti;
- les clôtures extérieures de l'ensemble de l'immeuble avec les droits éventuels de mitoyennetés;
- l'ensemble des aires extérieures et jardins non privatisés, y compris la végétation et les plantations diverses situées sur ces espaces communs;
- les aires de circulation piétons et automobiles ;
- le local "poubelles" ;
- l'abri « vélos » ;
- les tuyaux du tout à l'égout, les tuyaux d'écoulement des eaux pluviales et usées, ainsi que tous les réseaux divers mais uniquement lorsque ces éléments intéressent les 2 bâtiments et ne sont donc pas propres à un seul bâtiment;
- d'une façon générale, toutes les parties qui ne sont pas ou ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires, ou d'un groupe de copropriétaires, ou qui sont communes, suivant la réglementation et les usages;
- les accessoires: tous les objets mobiliers et tous accessoires aux parties communes ci-avant;

Cette énumération n'est qu'énonciative, et non limitative.

2° - Parties communes spéciales à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment

Elles appartiennent indivisément à ces copropriétaires dans la proportion où les charges en seront supportées, en vertu des répartitions mentionnées à l'article 9 ci-après.

Elles comprennent notamment pour ce bâtiment, dans la mesure où ces éléments existent:

- les fondations, semelles, radiers, pieux;
- les gros murs des façades, des pignons et mitoyennetés, les murs de refends, l'ossature;
- les droits de mitoyennetés pour les murs au droit du bâtiment;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées;
- les ornements des façades (non compris les garde-corps, balustrades, barres d'appui des fenêtres, volets, rideaux ou stores et leurs accessoires);
- les poutres et solives des planchers et le hourdis, et plus généralement le gros-œuvre des planchers;
- la charpente et la toiture du bâtiment; mais non le volume des combles jusqu'au rampant de la toiture privatif à chacun des copropriétaires des lots 9 et 10 ainsi que les éventuelles parties translucides éclairant les locaux affectés à ces copropriétaires;
- le gros-œuvre et l'étanchéité des terrasses (le revêtement superficiel éventuel étant privatif au copropriétaire concerné);
- les tuyaux du tout à l'égout, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées propres au bâtiment;
- les installations communes d'eau, d'électricité, de gaz, propres au bâtiment ;
- les gaines, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci;
- l'entrée commune et ses deux portes ;
- la cage d'escalier et l'escalier communs, les paliers communs à tous les niveaux ;
- tous les accessoires de ces parties communes et objets mobiliers.

Cette énumération n'est qu'énonciative, et non limitative.

Les parties privatives

Les parties privatives d'un local ou d'un lot en général, sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

Elles comprennent notamment, dans les lieux constituant ce local ou ce lot, et dans la mesure où ces éléments existent:

- les portes d'entrée et celles de communication à l'intérieur des lots;
- les sols, parquets ou carrelages avec éventuellement les lambourdages, mais non les solivages qui sont choses communes;
- les cloisons intérieures mais non les gros murs ni les refends qui sont choses communes; toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne;
- les plafonds en plâtre, les faux plafonds, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbre, faïence, fibre, etc...);
- les menuiseries extérieures et les puits de jour, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants;
- les barres d'appui, garde-corps, balustrades, grilles, abat-jour, jalousies, persiennes, volets, rideaux, stores et leurs accessoires;
- les placards, étagères et penderies;
- les appareils sanitaires, glaces, tablettes, la robinetterie, etc...;
- l'installation électrique de chaque lot depuis le secteur;
- les sonneries et installations téléphoniques;
- les installations de chauffage et production de l'eau chaude sanitaire, les radiateurs;
- les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des lots, les canalisations à l'intérieur des lots après les distributions communes;
- les vitrages, glaces, miroirs;
- la peinture des choses privées, les papiers, tentures et décors;
- les escaliers intérieurs permettant la jonction entre différents niveaux d'un même lot ;
- l'éventuel revêtement superficiel des terrasses, mais non le gros-œuvre et l'étanchéité qui restent parties communes générales à l'ensemble des copropriétaires ;
- d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des lots;

Cette énumération n'est qu'énonciative, et non limitative.

CHAPITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

ARTICLE 6 PARTIES PRIVATIVES

Principe

Chacun des copropriétaires ou résidents aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

Aucune activité politique, syndicale, sportive ou confessionnelle ne pourra être exercée dans aucun des lots à usage d'habitation.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis quelle que soit la durée

de celle-ci.

Occupation — Locations

Les propriétaires ne pourront louer qu'à des personnes de bonne vie et mœurs.

En cas de location, le copropriétaire devra communiquer le règlement intérieur de l'immeuble à son locataire, lequel devra s'engager dans le bail, à le respecter sans aucune réserve et à peine de résiliation, sans indemnité ni préavis.

Les dispositions qui précèdent sont applicables en cas de sous-location.

Toutefois, lesdites dispositions ne s'appliqueront qu'autant qu'elles ne seront pas contraires aux droits acquis ou aux conditions des baux et locations en cours à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement jusqu'à l'expiration de ceux-ci à l'échéance de toute prorogation légale ou de tout renouvellement et niaintien dans les lieux imposés par la loi.

Au cas où les locaux dépendant de l'immeuble et faisant l'objet du présent règlement seraient occupés en vertu d'une loi ou d'un décret ou d'une réquisition par des personnes n'ayant aucun lien contractuel avec le Syndicat des copropriétaires, le Syndic devra prendre toutes mesures qu'il jugera convenables, et de préférence par voie amiable pour conserver la bonne tenue de l'immeuble, ceci pour la durée de l'occupation, et sans que cela entraîne la moindre modification des rapports juridiques entre le copropriétaire des lieux occupés et l'occupant.

Au cas où, sur un point quelconque, le règlement serait violé par le locataire, le copropriétaire serait tenu de le mettre en demeure de cesser ses manquements. En cas de résultat négatif ou de récidive, le copropriétaire, garant de son locataire à tous points de vue, serait tenu de lui donner congé et resterait en tout état de cause responsable des dommages causés par lui.

Les copropriétaires, en cas de location, doivent faire leur affaire personnelle de toutes déclarations souscrites auprès de la Direction Générale des Impôts, le Syndicat n'ayant pas qualité pour les suppléer.

En aucun cas, le copropriétaire ne pourra invoquer le non-paiement du loyer par son locataire pour prétendre ne pas payer sa quote-part dans les charges afférentes à la Copropriété.

Bruits

Les résidents devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soient compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui des personnes, de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

Dans la mesure du possible, chaque occupant devra prendre toutes les dispositions pour éviter les bruits d'impact ainsi que les bruits dits aériens.

Télévision – Musique

Les paraboles et autres antennes de radio ou télévision sont interdites à l'une quelconque des ouvertures d'un lot, sauf après accord de l'Assemblée Générale. Elles devront être placées exclusivement sur la toiture de l'immeuble, ce par un homme de l'art et de préférence à l'abri des regards.

L'usage de tout appareil de production de sons, quel qu'il soit, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour le voisinage.

Animaux

Les chiens (à l'exception des chiens d'attaque dont la liste a été établie par arrêté ministériel du 27/04/99), les chats ou autres animaux domestiques sont tolérés. Mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer dans l'immeuble, seront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou tenus en laisse à l'intérieur des parties communes de l'immeuble. De plus, les chiens dits de défense d'après la liste établie par arrêté ministériel du

27/04/1999, devront être muselés. Le Syndic pomra interdire tout animal s'il provoque des dégâts.

Les animaux en vogue actuellement, tels qu'araignées, serpents, singes, sont strictement prohibés quel que soit le vivarium ou la cage les recevant. Les perroquets et autres animaux criards sont interdits et en général tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres.

Utilisation des fenêtres et de la cour

Il est ici spécifié qu'il ne pourra être fait d'étendage de linge à l'une quelconque des ouvertures de l'immeuble, fenêtres, cour, et ce même momentanément.

Les pots de fleurs seront autorisés aux fenêtres, cour, à la condition qu'ils soient bien assujettis et que toutes les précautions nécessaires soient prises pour éviter les cluites, ainsi que pour recueillir les excédents d'eau provenant de l'arrosage. Les dépravations qui pourraient en découler seront à l'entière charge du copropriétaire responsable.

Si des stores ou bâches, ainsi que des brise-vues sur les garde-corps, venaient à être placés ceux-ci ne pouiront être, quant à leur forme et à leur polycluomie, qu'établis en accord avec la décision d'Assemblée Générale prise à cet effet.

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUS LES LOTS – Modifications – Subdvisions- Réunions

Chacun des propriétaires pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant ou restant lui appartenir. Ces modifications ne requièrent pas la consultation des autres propriétaires, mais elles devront être approuvées par les administrations concernées.

Les propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question à la condition que le total reste inchangé. Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de la loi.

Tout propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division. En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Un exemplaire du modificatif sera remis gratuitement au Syndic. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si les lots réunis ne sont pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier Immobilier.

Tous les travaux qui seront exécutés de la sorte devront être surveillés par l'architecte de l'immeuble, ses honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le Syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leur suite.

Travaux

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes, et, si besoin est, laisser libre accès aux architectes et entrepreneurs chargés de surveiller, conduire ou faire des réparations.

Pour tenir compte de tout projet éventuel de remise en état des lots de copropriété n° 30 et 32 à 43, les propriétaires des lots n° 29 et 31 s'engagent expressément auprès des copropriétaires des lots n° 30 et 32 à 43 à autoriser toute création et passage de gaines, canalisations, réseaux... nécessaires au projet de remise en état des lots n° 30 et 32 à 43 ainsi qu'à leur entretien courant.

Pour le cas où il s'avérerait nécessaire de remettre aux normes d'habitabilité les lots n n° 30 et 32 à 43, les propriétaires des lots n° 29 et 31 s'obligent à donner leurs accords quant au dépôt de toute demande d'autorisation visant le cas échéant à réaliser des travaux sur l'entier immeuble objet de ladite copropriété.

Boîtes aux lettres

Si la division d'une ou plusieurs portions de l'immeuble nécessite l'installation de nouvelles boîtes aux lettres, celles-ci seront placées à la suite de celles déjà existantes, et devront être semblables à ces dernières et de mêmes dimensions. Les frais qui en seront la suite seront la charge du ou des intéressés.

Enseignes - Vitrines - Plaques professionnelles

Dans le cas d'usage professionnel ou commercial d'un lot, seul un bandeau ne dépassant pas la hauteur et le niveau du lot pourra être appliqué et ce uniquement pour les lots en rez-de-chaussée.

En ce qui concerne les étages, une simple plaque de qualité ne dépassant pas trente centimètres sur vingt centimètres, indiquant la profession exercée, pourra être placée près de la porte d'entrée.

Air conditionné

Les installations d'air conditionné, si elles venaient à être installées ou pour celles existantes, devront être mises en œuvre ou reprises après une étude de faisabilité établie par un homme de l'art et autorisation de l'Assemblée Générale délibérant à la majorité de l'article 25 de la loi du lOjuillet 1965, mais aussi de l'accord préalable des Bâtiments de France, si l'immeuble est dans le périmètre du secteur sauvegardé.

Les travaux seront entrepris sous la surveillance de l'hoimne de l'art auteur de l'étude de faisabilité.

Gelées

Durant les gelées, chaque copropriétaire sera tenu de prendre les dispositions propres à éviter le gel des conduites d'eau. S'il y a lieu, l'arrivée de l'eau sera interrompue durant la nuit, de 22 heures à 7 heures.

Ordures ménagères

Pour l'évacuation des ordures ménagères, les poubelles devront être rassemblées dans les containers à cet effet.

Conduits et VMC

Chaque occupant devra régulièrement faire nettoyer les bouches d'aération, les VMC, les conduits éventuels d'évacuation des gaz de fumées, inclus dans les parties privatives qu'il occupe.

Ventes

Aucune vente de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans les appartements si elle a un caractère public.

Matières dangereuses

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tels que pétrole et dérivés, gaz liquéfié, bois de chauffage, charbon, sauf aux emplacements éventuellement prévus à cet effet. Il ne pourra être scié de bois ni cassé de charbon dans les appartements.

Divers

Le stationnement des véhicules 2 roues est interdit dans rentrée de l'immeuble, les dégagements et la cour.

L'utilisation de barbecue ou autre appareils de cuisson dans l'entrée de l'immeuble, les dégagements et la cour est interdite.

ARTICLE 7 PARTIES COMMUNES

Sont communes, les parties des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Toutes les parties ou choses communes ci-après sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable des parties privatives devant appartenir individuellement et exclusivement comme il est indiqué ci-dessus.

Elles seront la propriété avec indivision desdits copropriétaires, et considérées comme grevées de servitudes perpétuelles an profit des parties privatives leur appartenant individuellement.

Cette servitude se constituant sans l'affectation obligatoire et perpétuelle desdites parties communes à leurs usages respectifs.

Les choses et parties communes à l'ensemble des copropriétaires sont celles qui seront déclarées telles par la loi et les usages, ou celles qui ne seront pas affectées à un usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires déterminés.

Elles appartiennent à chacun des copropriétaires au prorata des dix millièmes qu'ils possèdent dans l'immeuble.

En conséquence, par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun copropriétaire ne pourra demander la licitation des choses communes.

Les parties communes de l'ensemble comprennent :

- La totalité du sol qu'il soit bâti ou non bâti avec toutes mitoyennetés et servitudes actives,

- Les parties des canalisations et réseaux d'eau, de gaz, d'électricité et de tout à l'égout situées dans les parties communes et celles situées dans les lots privatifs et qu'elles ne desservent pas,

- Tous les objets mobiliers, ustensiles et matériel se trouvant pour les besoins de la Copropriété dans les parties communes générales, tous les droits et accessoires de ces parties communes.

CHAPITRE IV

CHARGES COMMUNES

ARTICLE 8 DESCRIPTION DES CHARGES

Les charges communes aux divers copropriétaires comprendront, dans la mesure où ces éléments existent:

1°- Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble, et même celles afférentes aux parties privées jusqu'à ce que le service des contributions directes les répartisse entre les divers copropriétaires.

2°- Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf, cependant, les menues réparations des gros murs dans les parties se trouvant à l'intérieur des lots), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf, cependant, pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque lot et affectées à un usage exclusif et particulier), aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf, cependant, les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque lot), et d'une manière générale, à tous les services ou aménagements communs.

3°- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles nécessitées aux conduits de fumée, lorsque les causes ne pourraient en être exactement déterminées.

4° - Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque local bien que ces choses soient propriété privée.

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

6° - Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

7° - Les frais du tout à l'égout commun.

8° - Les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble, contre les accidents et autres risques.

9° - D'une manière générale, les frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes.

ARTICLE 9 REPARTITION DES CHARGES

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, et notamment à son 4ème alinéa (introduit par l'article 76 de la loi SRU du 13 décembre 2000), les copropriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils seront tenus de

participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la dite loi.

Par dérogation, sont imputables au seul copropriétaire concerné:

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur;

b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

Au cas d'espèce, les charges communes générales relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales, ont été réparties entre tous les lots selon les critères énoncés à l'article 3 du présent règlement de copropriété.

Les charges communes relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration du bâtiment ont été réparties entre tous les lots du bâtiment, selon les critères énoncés à l'article 3 du présent règlement de copropriété, en considérant pour chacun des lots uniquement les surfaces dépendant du bâtiment.

ARTICLE 10 FINANCEMENT DES CHARGES

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera selon le système des provisions. Les provisions sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Les copropriétaires versent des provisions égales au quart du budget annuel voté, sauf décision de modalités différentes fixées par l'assemblée générale. Si un copropriétaire ne verse pas la provision à la date prévue, les autres provisions de l'exercice non encore échues sont immédiatement exigibles, 30 jours après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception. Certains travaux, dont la liste sera fixée par le décret 2004-479, ne sont pas compris dans le budget prévisionnel et doivent être appelés distinctement. Les copropriétaires verseront, le jour de leur entrée en jouissance, une provision au syndic dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Le syndic produira annuellement, et au plus tard 21 jours avant l'Assemblée annuelle des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente. Les justificatifs seront tenus à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'Assemblée Générale.

Les provisions demandées par le syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants, réfection de la toiture par exemple.

L'Assemblée Générale déterminera dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra être fait.

Les créances de toute nature du syndic à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garantis par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

CHAPITRE V

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 11 SYNDICAT

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains des copropriétaires ; il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic ainsi qu'il est dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Il a pour dénomination " **Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à SETE (Hérault) 20 rue Pierre Semard – parcelle AM 84.**"

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents, éventuellement à compter de l'achèvement de l'immeuble s'il s'agit d'un immeuble à construire. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne. Son siège est au domicile du syndic.

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard : soit un mois après la date à laquelle la moitié des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents, soit avant le premier anniversaire de la naissance du Syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif et fixera le chiffre de sa rémunération. Par la suite, les propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du syndic.

ARTICLE 12 ASSEMBLEES GENERALES - CONVOCATIONS

Le syndic convoquera l'Assemblée Générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an, à défaut de quoi l'Assemblée Générale annuelle pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des copropriétaires.

Le syndic devra en outre convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par des copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des parties communes.

Le syndic devra alors convoquer l'Assemblée Générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre. Faute par lui de déférer à la demande de convocation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux et l'Assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

Les convocations seront alors adressées aux copropriétaires par lettre recommandée à leur domicile, convocation postée pour être notifiée au moins 21 jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date et l'ordre du jour de l'Assemblée. Ce dernier doit préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée. Les convocations pourront être remises au copropriétaire contre émargement d'un état : cette remise devra alors être effectuée dans les délais indiqués et dispensera de l'envoi des lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé. Les convocations pourront également être faites par télécopie avec récépissé.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le Conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une Assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine Assemblée générale.

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Sont notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour, toutes les pièces énumérées à l'article 11 du décret n° 67-223, modifié par le décret n° 2004-479.

ARTICLE 13 TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale se réunit dans l'immeuble ou au lieu fixé par la convocation. Elle élit son président : est élu celui des copropriétaires présents ayant recuellli le plus grand nombre de suffrages ; en cas d'égalité, le président est désigné par tirage au sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Lorsque la question débattue est une des charges spéciales définies au chapitre IV du présent règlement, seuls doivent voter les copropriétaires concernés. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'Assemblée Générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

ARTICLE 14 MAJORITES

- Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. L'assemblée générale adopte, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.
- Toutefois, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de TOUS les copropriétaires (article 25 modifié de la loi de 1965), les décisions concernant :
  a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;
  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 ;
  c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
  d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes lorsque ces actes résultent 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 mitoyennetés ;
  e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;
  f) la modification de la répartition des charges visées au chapitre IV charges communes ci-dessus, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
  g) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue à l'article 24, les travaux d'économie 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 par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans ;
  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 avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement relatives à l'amélioration de l'habitat ;
  i) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi, 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 la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication;

k) l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes

l) l'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques;

m) l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

n) les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens. Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application du précédent alinéa, elle détermine aussi, à la même majorité que celle prévue au premier alinéa, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et à l'unanimité en l'absence d'un tel dispositif.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 de la loi 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. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

- Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :
  a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d de la loi ;
  b) la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
  c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux § e), g), h), i), j), m) et n) ci-avant.
  d) la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
  e) les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;
  f) la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.
Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

CHAPITRE VI

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE - SYNDIC

ARTICLE 15

Les décisions du syndicat sont prises en Assemblée Générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un Syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Le syndic provisoire nommé est : FONCIA AKTYS 19bis rue des Sergents – 34 300 CAP D'AGDE

A défaut de nomination, le Syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires. Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le Syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1 de la loi.

Le Syndic est chargé notamment :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément au contenu défini par le décret 2001-477 du 30 mai 2001;
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.
  L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi de 1965, ainsi que la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes,

sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer.

L'Assemblée Générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25 de la loi de 1965, une délégation de pouvoir à une fin déterminée. En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le Syndic au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'Assemblée Générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le Syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'Assemblée Générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

En cas de changement de Syndic, l'ancien Syndic est tenu de remettre au nouveau Syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic. Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien Syndic est tenu de verser au nouveau Syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat. Après mise en demeure restée infructueuse, le Syndic nouvellement désigné ou le Président du conseil syndical pourra demander au Juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE VII

CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 16

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le Syndic et contrôle sa gestion. En outre, il donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au Syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du Syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété. Il reçoit en outre sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'Assemblée Générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi de 1965, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une

personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut

de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le Syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables au syndicat coopératif.

Le conseil syndical élit son Président parmi ses membres. Lorsque l'Assemblée Générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'Assemblée Générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965, de ne pas instituer de conseil syndical ; la décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'Assemblée Générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le Juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le Syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

CHAPITRE VIII

RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

ARTICLE 17

L'immeuble devra être régulièrement assuré, avec le matériel commun y installé, à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue, contre :

1° - l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et

des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque copropriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers) ;

2° - la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc...) ; les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes ;

3° - la responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir à tout préposé salarié des propriétaires.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont le montant des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

ARTICLE 18

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie d'une solvabilité reconnue, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic, en présence d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée. Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles

seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle serait finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parties divises et sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance à ses créanciers des dispositions du présent article, et obliger ces derniers à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il devra notamment obtenir leur consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir aux débiteurs soit versée directement, sans leur concours et hors leur présence, entre les mains du syndic assisté ainsi qu'il est dit ci-dessus, et, par suite, obtenir leur renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

CHAPITRE IX

ARTICLE 19 AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans des conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par les lois n° 65-1006 du 28 décembre 1966 et 85-1470 du 31 décembre 1985.

CHAPITRE X

ARTICLE 20 RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi rédigés :

« Art. 38 - En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée ; dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.

Art. 39 - En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables » (Art. 19 du présent règlement de copropriété).

« Art. 40 - Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Art. 41 - Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'Art. 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué. »

CHAPITRE XI

ARTICLE 21 LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 entre des propriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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 des

dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ; sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la loi du 10 juillet 1965, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à une nouvelle répartition. Il en est de même des répartitions votées en application de l'article 30 de la loi.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 42 et 46 de la dite loi modifiée et des articles 46 à 62 du règlement d'administration publique du 17 mars 1967, seront réputées non écrites ; lorsque le juge répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants droit à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

CHAPITRE XII

ARTICLE 22 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même, le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux dits ayants cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modifications.

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

ARTICLE 23 – DOCUMENTS PUBLIES

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot, ou d'une fraction de lot, devront être préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

ARTICLE 24 – DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été

publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

ARTICLE 25 – DISPOSITIONS COMMUNES AUX PRECEDENTS ARTICLES

Les dispositions contenues dans les deux articles précèdents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

ARTICLE 26 – OBLIGATIONS AUX CHARGES

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat des copropriétaires qui, à la date de la mutation sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes qui deviennent liquides et exigibles après la mutation :

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

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

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

L'ancien copropriétaire ne peut exiger de syndicat des copropriétaires la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provision ; en revanche, l'acte de cession pourra contenir une clause de remboursement par l'acquéreur au vendeur « prorata temporis » des avances et provisions acquittées par le vendeur. Mais toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1997 rappelées dans l'alinéa précédent n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur le compte du nouveau copropriétaire.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent à toutes mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

ARTICLE 27 – INFORMATION DES PARTIES

En vue de l'information des parties, et, le cas échéant, des créanciers inscrits, le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;

b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;

c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;

d) Des sommes mentionnés à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

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

a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

Le syndic tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble. Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa de l'article 33 du Décret du 17 mars 1967.

Par dérogation aux dispositions du 2° alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sont imputables au seul copropriétaire concerné les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

ARTICLE 28 - DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition seront limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation de ces dispositions sera inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

De plus l'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège immobilier spécial visé à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 (ledit article 19-1 ajouté par la loi du 21 juillet 1994).

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donnée au syndic, selon le cas, soit par le Notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant : si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente, d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée sont limités, suivant l'article 20 modifié de la loi du 10 juillet 1965, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien copropriétaire.

ARTICLE 29 – NOTIFICATION DES MUTATIONS

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avoué ou l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droits et, le cas échéant, du mandataire comme prévu à *L'ARTICLE 53* dernier alinéa du présent règlement.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Le notaire ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans le cas ou le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

ARTICLE 30 – ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France Métropolitaine, ou s'ils le souhaitent leur numéro de télécopie, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'immeuble.

CHAPITRE XIII

ARTICLE 31 – 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.

ARTICLE 32 – PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au DEUXIEME Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER 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.

ARTICLE 33 – 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ARTICLE 34 – FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige, et pourront être répartis forfaitairement entre les copropriétaires.

Ces copropriétaires restent solidaires du dit paiement.

RAPPEL DE L'ARTICLE 76 DE LA LOI 2000-1208 du 13 DECEMBRE 2000 RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS (S.R.U.) CONCERNANT LES QUOTE-PARTS DES PARTIES COMMUNES ET LA REPARTITION DES CHARGES

L'article 76 de la loi S.R.U. a modifié l'article 10 de la loi du lOjuillet 1965 régissant le statut de la Copropriété et dispose : *"tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges".*

A. CRITERES ET MODE DE CALCUL DES TANTIEMES DE COPROPRIETE

Conformément à l'article 5 de la loi du 10/07/1965, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est calculée proportionnellement à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeure desdites parties, telles que ces valeurs résultent loi-s de rétablissement de la Copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

1) La consistance des lots

La consistance dépend de la nature physique du lot (logement, garage, cave...), de la distribution, de la forme des pièces, de la hauteur sous plafond et éventuellement de l'éclairemeiit.

2) La surface des lots

La surface prise en compte est constituée de la surface utile bnite des appartements ou des locaux, cette surface étant appréciée au moment de l'établissement de la Copropriété.

Il est important de préciser que la détermination des surfaces servant au calcul des quotes-parts de copropriété peut être totalement distincte du calcul de la superficie privative effectuée dans le cadre des dispositions de la loi dite "Loi CARREZ" du 18 décembre 1996 et du décret du 23 mai 1997.

3) La situation des lots

La situation dépend de la position des lots dans l'immeuble (niveau, ensoleillement...).

B. CRITERES ET MODE DE CALCUL DES TANTIEMES DE CHARGES

L'article 10 de la loi du l0 juillet 1965 dispose :

"les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun ***en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.***

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, ***telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.***

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges."

1) Charges générales

Les critères de répartition sont identiques à ceux des quotes-parts des parties communes.

2) Charges particulières

Les critères de répartition sont basés sur les valeur relatives de charges générales des lots desservis.

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 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.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment 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 Gilles DUTOUR, Dominique GRANGER, Christophe LACOSTE, Sandrine PAGÈS, Luc PRIGENT et Jean-Philippe SARRAZY, Notaires associés à BORDEAUX (Gironde), 34, cours du Maréchal Foch. Téléphone : 05.56.00.65.40 Télécopie : 05.56.00.65.57 Courriel :bbdms@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-neuf pages

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

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

Suivent les signatures

SUIT LA TENEUR DES ANNEXES

ANNEXE N° 2 32
Annexé à la minute d'un acte reçu ce jour par le notaire associé soussigné

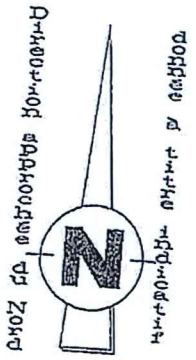
E PIERRE SEMARD A SETE	N° DE CODIFICATION : 050221s003acop	
REZ-DE-CHAUSSEE	DATE : 18-10-2011	ECHELLE : 1 / 100

33-84

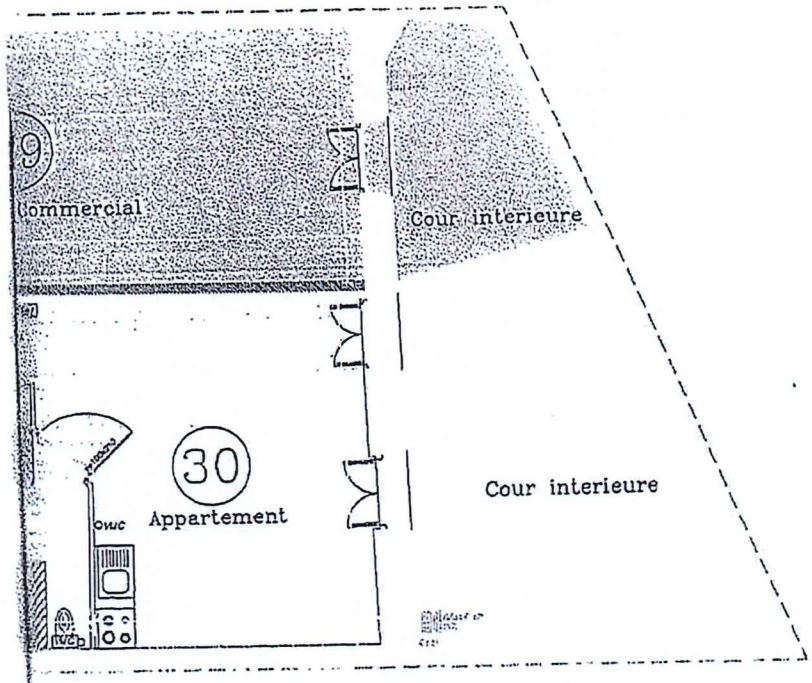
-LEGENDE-

29 Lot de copropriété.

PC Partie commune.



REZ DE CHAUSSEE



ANNEXE N° 2 bis
Annexé à la minute d'un acte reçu ce
jour par le notaire associé soussigné

ANNEXE N° 1
Annexé à la minute d'un acte reçu ce jour par le notaire associé soussigné

SUBSTITUTION DE POUVOIR

Monsieur François LARRERE, né le 5 octobre 1948 à CORTE (20 250) , époux de Madame Hélène MASCAREL
Domicilié à BORDEAUX (33 000) 94 rue Camille Godard

Agissant en qualité de Président de

La société dénommée "FRANCE PIERRE PATRIMOINE", **Société par Actions Simplifiée unipersonnelle**, au capital de 150.000,00 Euros, régie par les dispositions des articles L.224-1 et suivants du Code du commerce, telle qu'elle a été aménagée par la loi n 94-1 du 3 janvier 1994 et modifiée par la loi n□ 99-587 du 12 juillet 1999, dont le siège social est à BORDEAUX (Gironde) 137 rue Achard, immatriculée au RCS de BORDEAUX et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 512 934 712.

Substitue en ses lieu et place

Tout clerc de la Société Civile Professionnelle « Gilles DUTOUR, Dominique GRANGER, Christophe LACOSTE, Sandrine PAGÈS, Luc PRIGENT et Jean-Philippe SARRAZY, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à BORDEAUX (Gironde), 34, cours du Maréchal Foch au sein de laquelle officie Maître Catherine LOURADOUR-LE DIASCORN.

Avec effet d'agir ensemble ou séparément,

Ci-après dénommé "LE MANDATAIRE

A L'EFFET DE :

REQUERIR la REGULARISATION de l'acte contenant :
- règlement de copropriété et état descriptif de division de l'ensemble immobilier ci-après désigné :

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à SETE (HÉRAULT) 34200 20 Rue Pierre Sémard :
A usage commercial et d'habitation avec cour élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée,

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se trouve situé à l'intérieur des quartiers « Révolution, Ile Sud et le quartier Haut » de la Ville de SETE, retenus dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) selon un Décret en Conseil d'État en date du 31 septembre 2009.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
	AM	84	20 rue Pierre Sémard	00 ha 02 a 30 ca	

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à BORDEAUX

Le 22 décembre 2011

(IMPORTANT :
- Parapher, s'il y a lieu, en bas de chaque page qui précède.
- Signer ci-après en faisant précéder la signature de la mention manuscrite "LU ET APPROUVÉ. BON POUR POUVOIR"

Lu et approuvé
Bon pour pouvoir

Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G
ATECHNIQUE NORD
ERLIN - B.P. 143
E CEDEX

COPROPRIETE "ILE SUD de SETE" 20 RUE PIERRE SEMARD A SETE

PLAN DE SITUATION DES LOTS — R+3 ET R+4

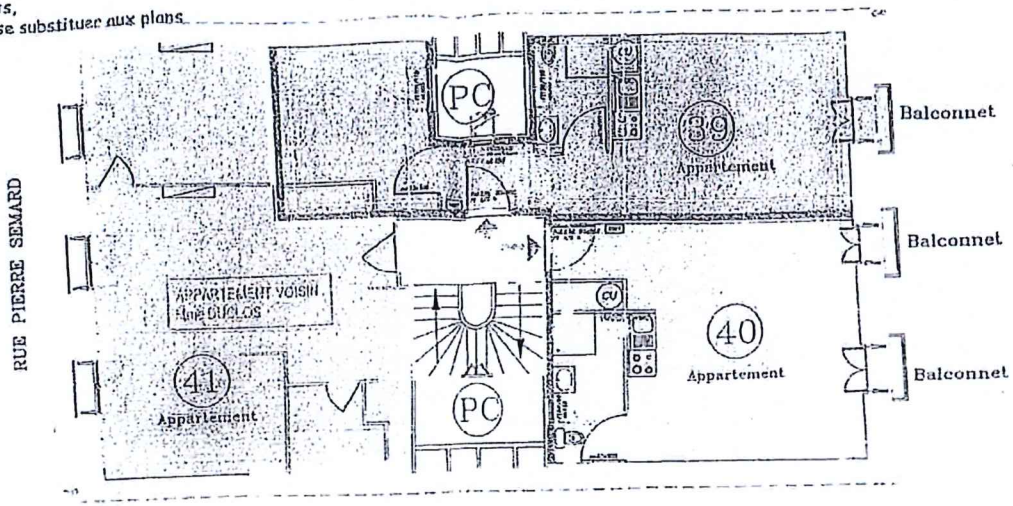
N° DE CODIFICATION : 050221s003acop

DATE : 18-10-2011 | ECHELLE : 1 / 100

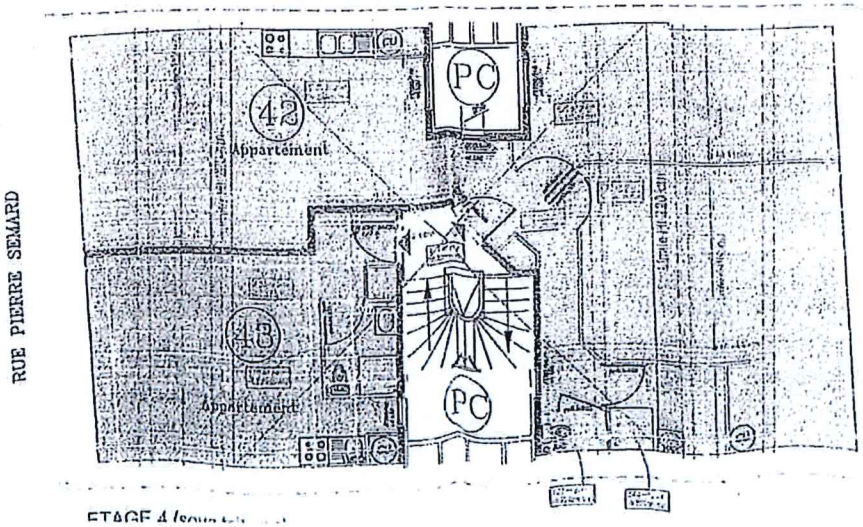
89,40

ta-

umérique de situation des lots, réalisé à partir des plans
de l'architecte .
n a pour but de déterminer la position spaciale des lots,
s par rapport aux autres. Il n'a pas pour vocation de se substituer aux plans
rchitecte.



ETAGE 3

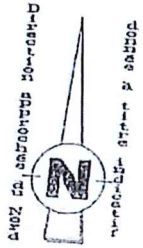


ETAGE 4 (sous-sol)

-LEGENDE-

39 Lot de copropriété.

PC Partie commune.



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation existants proposés à la vente en France Métropolitaine pour lesquels les quantités d'énergie sont évaluées sur la base de consommations réelles (consommations estimées au moyen de factures d'énergie, de décomptes de charges ou de relevés de comptages) – logement 6.2.

N° de dossier : 2020-GOMIS N° ADEME (partiel ou/et complet) : 2034V2002640 Date de validité : 02/08/2030 Date de création : 29/07/2020 et de visite : 03/08/2020 Type de bâtiment : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif d'habitation) Date de construction : < 1948 Surface habitable (m²) : 48.03	Nom du diagnostiqueur : GUARINIELLO Marc N° de certification : ODI-00261 du 04/02/2015 valable jusqu'au 03/02/2022 Délivré par : CESI CERTIFICATION SAS MAG EXPERTISE 51 les Cabanes de Carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS Siret : 844 502 013 00015 Tél : 06 47 66 14 54 Signature :

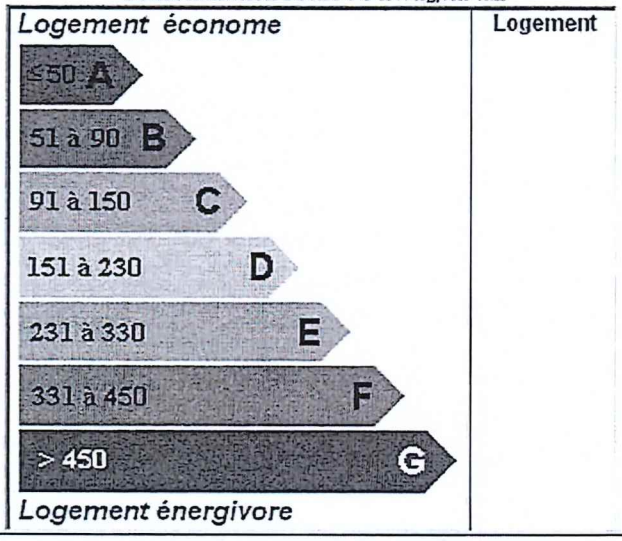
Désignation du bien :
Adresse : 20 Rue Pierre Semard 34200 SETE
Etage : 3ème Etage Numéro de lot(s) : 41
Catégorie : 2 pièces Type : Appartement Nbre de niveau : 1 Nbre de niveau de sous-sol : 0

Consommations annuelles par énergie :

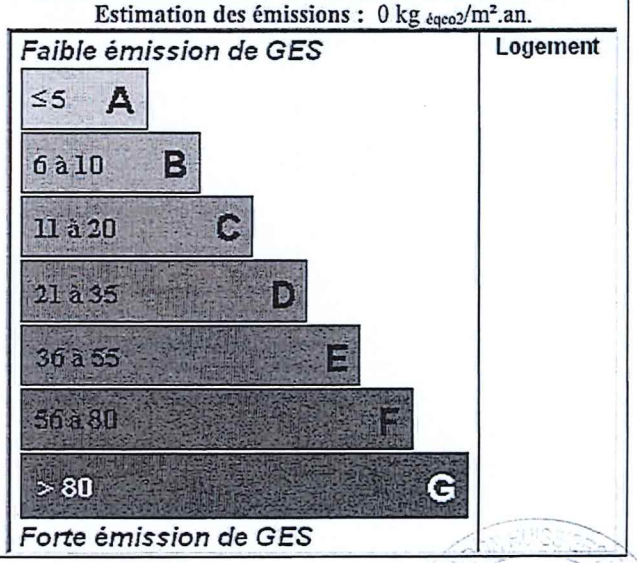
Obtenues au moyen des factures d'énergie du logement des années SDpeC1AnnFac, prix des énergies indexés au 15 août 2015.

	Moyenne annuelle des consommations	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (€TTC abonnements compris)
	Détail par énergie dans l'unité d'origine	**Détail par énergie et par usage en kWh_{EF}**	**Détail par usage en kWh_{EP}**	
Chauffage				
Eau chaude sanitaire				
Refroidissement				
Consommations d'énergie pour les usages recensés	0	0 kWh_{EF}	0 kWh_{EP}	0 € TTC

Consommations énergétiques (en énergie primaire) **pour le chauffage, la production d'ECS et le refroidissement**
Consommation réelle : 0 kWh_{EP}/m^2.an



Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Estimation des émissions : 0 kg $_{éqeo2}/m^2$.an.



SAS MAG EXPERTISE – 51 Rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com
N°SIRET : 844 502 013 00015

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs :	Système :	Système de production d'ECS :
Murs en pierre	Panneaux rayonnant électriques ou radiateurs électriques NF C	Chauffe-eau électrique entre 5 et 15 ans
Toiture :	Emetteurs :	Système de ventilation :
Inconnue	Convecteur	VMC
Menuiseries :	Système de refroidissement :	
Bois		
Plancher bas :	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :	
Dalles béton		
Energies renouvelables :	Quantité d'énergie d'origine	$KWh_{EP}/m^2.an$
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelable :		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Usages recensés

Le diagnostic ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'au chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc...) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquée par les compteurs ou les relevés.

Energie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc...). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Energie constate au niveau national.

Energies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

SAS MAG EXPERTISE – 51 Rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com
N°SIRET : 844 502 013 00015

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit,
- Si possible, régulez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat de 19°C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 ou 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température « Hors gel » fixée aux environs de 8°C. Le programmateur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Eteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes,

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes),
- Evitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques,..) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique/audiovisuel :

- Eteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Electroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

SAS MAG EXPERTISE – 51 Rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com
N°SIRET : 844 502 013 00015

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices

Mesures d'amélioration	Commentaires	Crédit d'impôt %
Néant		

Commentaires :
Il nous a été impossible de récupérer les 36 derniers mois de factures concernant la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire. En l'absence de ces éléments, l'établissement du bilan de consommation d'énergie n'est pas réalisable.
NB : Si jamais le propriétaire était dans la capacité de nous fournir les 3 dernières années de facturation, nous pourrions réaliser le calcul de ce DPE.

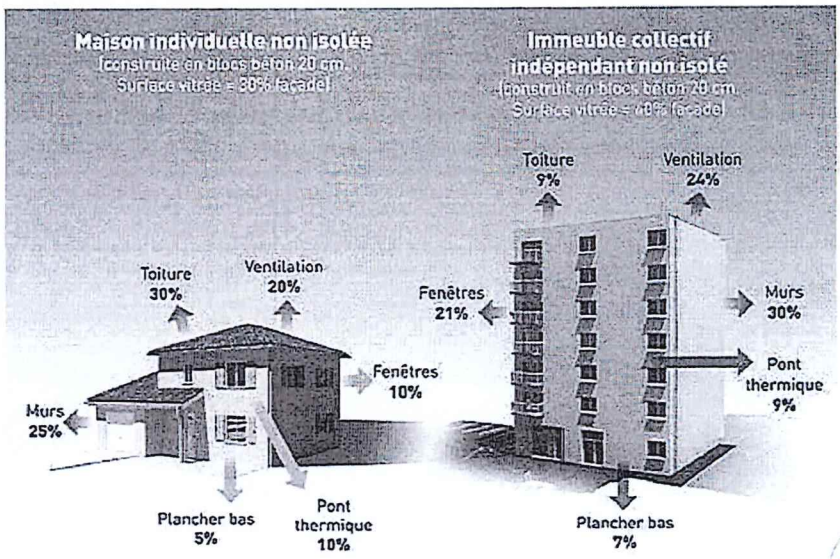
Art. L. 134-3 – IV Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp
Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !
www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.developpement-durable.gouv.fr
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

Shéma des principales déperditions de chaleur



SAS MAG EXPERTISE – 51 Rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com
N°SIRET : 844 502 013 00015

MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

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

N° de dossier :	Date de commande : 29/07/2020
2020-GOMIS	Date de visite : 03/08/2020

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 20 Rue Pierre Semard 34200 SETE
Nature du bien : Appartement
Etage : 3ème Etage
Lot(s) : 41
Date de construction : NC

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : M. GOMIS Kafetien Antoine
Adresse : C/O INSEP 11 Avenue du Tremblay 46
Code Postal : 75012 PARIS 12E ARRONDISSEMENT

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Entrée + séjour + cuisine	29.89
Placard 1	0.38
Placard 2	0.73
Salle d'eau + wc	4.49
Chambre	11.60
Placard 3	0.94

4 - Superficie privative totale du lot : 48.03 m²

5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
Aucune	

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

Intervenant : GUARINIELLO Marc
Fait à : MAUGUIO
Le : 03/08/2020

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

MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

RAPPORT DE L'ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

(DECRET 2006-1114 du 5 SEPTEMBRE 2006). Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.
Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016)

A - N° de dossier :	Date de commande : 29/07/2020
2020-GOMIS	Date de la visite : 03/08/2020
	Heure d'arrivée : 10:00
	Temps passé sur site : 01:00

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

Localisation du (ou des) bâtiment(s) :
Adresse (n°, type de voie, voie ou lieu-dit, code postal et commune) :
20 Rue Pierre Semard 34200 SETE
Département : HERAULT
N° d'étage : 3ème Etage
N° de lot(s), le cas échéant : 41
Date de construction : 2011
Références cadastrales : AM 84
Informations collectées auprès du donneur d'ordre :
Traitements antérieurs contre les termites :Non
Présence de termites dans le bâtiment :Non
Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006 : Non
Document(s) fourni(s) : Aucun
Désignation du (ou des) bâtiment(s) :
Nature : Appartement
Nbre de niveaux : 1
Nbre de niveaux (sous-sol, cave, vide sanitaire,...) : 0
Indication de la situation du lieu du constat en regard de l'existence ou non d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Inconnue

C - Désignation du client

Nom, prénom : M. GOMIS Kafetien Antoine
Adresse : C/O INSEP 11 Avenue du Tremblay 46 75012 PARIS 12E ARRONDISSEMENT
Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) : ☒ Propriétaire de l'immeuble ☐ autre, le cas échéant - préciser :
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Nom du demandeur (et qualité du donneur d'ordre : propriétaire ; gestionnaire, agence,...) : SCP LEDOUCEN CANDON
Adresse : 529 Rue Favre de Saint-Castor 34080 MONTPELLIER
Nom et qualité de la (des) personne(s) présente(s) sur le site lors de la visite (et raison sociale, le cas échéant) :
L'Huissier de Justice

D – Identification de l'opérateur effectuant l'état relatif à la présence de termites

Raison sociale et nom de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE
Nom et prénom de l'opérateur : GUARINIELLO Marc
Adresse : 51 Rue Charles Nungesser Immeuble Le Delta - 34130 MAUGUIO
N° SIRET : 844 502 013 00015
Identification de sa compagnie d'assurance : GAN ASSURANCES
Numéro de police et date de validité : 161242383 valable jusqu'au 31/12/2020
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE
N de certification et date de validité : ODI-00261 du 21/05/2015 valable jusqu'au 20/05/2020

E – Identification des parties de bâtiments visitées et résultats du diagnostic (identification des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas)

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (a)	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (b)	RESULTAT du diagnostic d'infestation (c)
Entrée + séjour + cuisine	Sol : Parquet stratifié + carrelage Mur(s) : Peinture Plafond : Peinture Autre(s) : Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Placard 1	Sol : Parquet stratifié Mur(s) : Peinture Plafond : Peinture Autre(s) : Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Placard 2	Sol : Parquet stratifié Mur(s) : Peinture Plafond : Peinture Autre(s) : Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Salle d'eau + wc	Sol : Carrelage Mur(s) : Peinture Plafond : Peinture Autre(s) : Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Chambre	Sol : Parquet stratifié Mur(s) : Peinture Plafond : Peinture Autre(s) : Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Placard 3	Sol : Parquet stratifié Mur(s) : Peinture Plafond : Peinture Autre(s) : Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation

(a) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(b) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes,…
(c) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

F – Catégorie de termites en cause (termite souterrain, termite de bois sec ou termite arboricole)

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	INFESTATION (Indices, nature)
Entrée + séjour + cuisine	
Placard 1	
Placard 2	
Salle d'eau + wc	
Chambre	
Placard 3	

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

G – Identification des parties du bâtiment n'ayant pas pu être visitées et justification

Local	Justification
Aucun	

H – Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification

Local	Justification
Aucun	

I – Constatations diverses

Aucune.

Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est dont pas nécessaire d'en indiquer la nature et le nombre. Cependant la situation de ces autres agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées. NOTE 1 Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

J – Moyens d'investigation utilisés

Examen visuel des parties visibles et accessibles. Sondage mécanique (poinçon) des bois visibles et accessibles.
Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons etc.) ;
- examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois etc.).

NOTE 1 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames etc.

NOTE 2 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Les parties cachées ou inaccessibles susceptibles de présenter des indices d'infestations qui n'ont pas fait l'objet de sondage ni d'examen sont mentionnées dans le rapport de l'état relatif à la présence de termites.

K – Mentions

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termite dans le bâtiment objet de la mission. Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016). L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

NOTA 1 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA 2 Conformément à l'article L271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

NOTA 3 le présent rapport est établit par une personne dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

L – Date d'établissement du rapport de l'état relatif à la présence de termites

Etat réalisé le 03/08/2020 et valable jusqu'au 02/02/2021.

Fait en nos locaux, le 03/08/2020
Nom et prénom de l'opérateur :
GUARINIELLO Marc
Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)

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

Conclusions :

Nous n'avons pas constaté la présence de traces de termites le jour de la visite.

MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Certificat de compétences

cesi CERTIFICATION
Tour PB5
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 09

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984 A : MONTPELLIER

Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :

Domaine(s) Technique(s)	***Validité du Certificat***
Amiante sans mention	*Du 04/02/2015 au 03/02/2022*
DPE Individuel	*Du 13/03/2015 au 12/03/2022*
Electricité	*Du 29/04/2015 au 28/04/2022*
Termites métropole	*Du 21/05/2015 au 20/05/2020*
Gaz	*Du 04/06/2015 au 03/06/2022*

Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.

- **Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.**

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 03/02/2020

Le Directeur

Sébastien MAURICE

cofrac
CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation
n° 4-0556
portée disponible sur
www.cofrac.fr

MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Attestation d'assurance

ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'Assurance, **GAN ASSURANCES**, dont le Siège Social est situé au 8-10, RUE D'ASTORG – 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que :

Nom ou raison sociale : MAG EXPERTISE représentée par M MARC GUARINELLO
Adresse ou Siège Social : 51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance n°161.242.383, à effet du 01/01/2016, par l'intermédiaire de AGENCE MONTPELLIER ASSAS, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le cadre de ses activités de :
Diagnostiqueurs immobiliers
L'assuré déclare effectuer les diagnostics suivants :
- Amiante (hors activités d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante) dont Parties Privatives (DAPP)
- Installation intérieure de gaz
- Installation intérieure d'électricité
- DPE (Performance energétique)
- ERNT (Risques naturels et Technologiques)
- Présence de termites
- Présence de mérule
- Etat parasitaire (autre que termites)
- Métrage des bâtiments (CARREZ)
- Métrage de la surface habitable (Boutin)

Ce contrat est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France notamment :
- à l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 modifiée,
- et aux dispositions du Décret n°2006-114 du 5 septembre 2006.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques certifiées ou morales employant des personnes physiques certifiées ou constituées de personnes physiques certifiées.

La présente attestation est valable du 01/01/2020 au 31/12/2020 à 24 heures.
La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie. Elle ne peut engager la Compagnie en dehors des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à MONTPELLIER LE 10 février 2020

Pour GAN ASSURANCES

MENUT Vincent
gan ASSURANCES
7, Avenue d'Assas
34000 MONTPELLIER
tél. 04 67 456 457 - Fax: 04 67 456 450
info@vincentmenut.com

Gan Assurances
Compagnie française d'assurances et de réassurances - Société anonyme au capital de 103 107 409 euros - RCS Paris 542 043 797 - APE : 6512Z
Siège social : 8-10, rue d'Astorg 75008 Paris - Tél. : 01 70 93 01 01 - www.gan.fr
Entreprise régie par le Code des Assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) - 3 place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09
Direction Réclamations Clients - Gan Assurances - 9 place Marcel Paul - 92024 Nanterre - E-mail : reclamation@gan.fr
2170 10/19 07/2015

MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

SYNTHESE DU DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Ces conclusions par définition synthétiques ne sauraient éviter de prendre pleinement connaissance du détail des rapports. Voir en particulier les ouvrages ou éléments non contrôlés dans chaque diagnostic.

Métré selon loi Carrez

La superficie de la partie privative de ce lot est de :48.03 m2

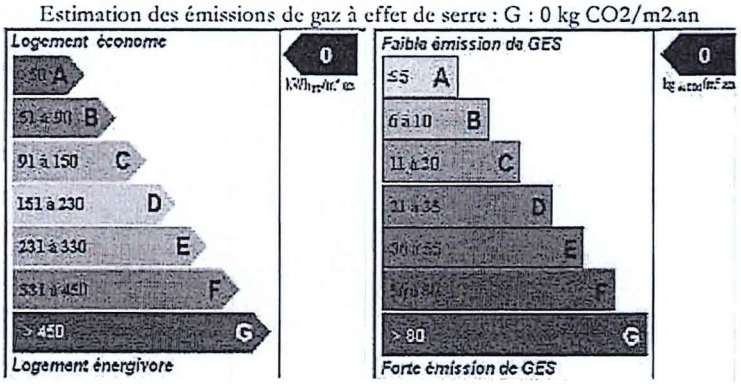
Rapport termites

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

D.P.E. (Diagnostics de performance énergétique)

Consommation conventionnelle :G : 0 kWh EP/m2.an

Estimation des émissions de gaz à effet de serre : G : 0 kg CO2/m2.an



Relevés de consommation énergétiques non disponibles, le constat se limite aux descriptifs et constatations

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 3 août 2020 à Palavas Les Flots

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.
Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.
La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.
Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examinateur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.
Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :
a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.
La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.