



A

JEX IMMOBILIER DE NEVERS
Audience d'Orientation du mardi 05 décembre 2023 à 10h30

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de **NEVERS, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à NEVERS (58000), Place du Palais**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en **deux lots d'enchères** :

Sur la commune de **NEVERS (58000), NIEVRE**, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « **RESIDENCE LE LOGIS** » sis **5 – 11 Quai des Mariniers** cadastré à ladite commune :

- **Section BW numéro 153 pour une contenance de 08a 29ca**
- **Section BW numéro 151 pour une contenance de 14a 58ca**
- **Section BW numéro 385 pour une contenance de 06a 03ca**

Lieudit « 5 Quai des Mariniers – 2, Rue de Gonzague » pour une superficie totale de **28a 90ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

EN DEUX LOTS D'ENCHERES, les lots suivants :

- **1^{ER} LOT D'ENCHERES**

- **Le LOT NUMERO QUATRE VINGT NEUF (89) :**

Un **APPARTEMENT** de type T1 d'une superficie loi Carrez de 21.05 m², situé au premier étage portant le numéro 26 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant :

- Une entrée, une pièce principale avec coin cuisine, une salle de douche avec WC ;

Et les 85/10.000èmes des parties communes générales.

- **2^{EME} LOT D'ENCHERES**

- **Le LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX (90) :**

Un **APPARTEMENT** de type T1 d'une superficie loi Carrez de 21.04 m², situé au premier étage portant le numéro 27 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant :

- Une entrée, une pièce principale avec coin cuisine, une salle de douche avec WC ;

Et les 85/10.000èmes des parties communes générales.

Tels que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

CLAUSE D'ABLOTISSEMENT : Les deux lots d'enchères seront d'abord exposés aux enchères individuellement. Ils seront ensuite regroupés en un lot unique et exposés une nouvelle fois aux enchères sur la mise à prix formée par le total des prix d'adjudication ou des mises à prix initiales en cas de carence d'enchère. S'il y a adjudication de ce lot unique après réunion, les premières adjudications prononcées à titre provisoire perdront tout effet. Si au contraire il y a carence d'enchères lors de la remise en vente en un seul lot unique sur réunion des deux lots, les premières adjudications deviendront définitives aux prix d'adjudication intervenus, sous réserve de la surenchère prévue par la loi.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 27 janvier 2006 aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de NEVERS, le 10 mars 2006 sous les références volume 2006 P numéro 1661.

MISES A PRIX

- **1^{er} lot d'enchères (lot n° 89) : un appartement** de type T1 d'une superficie Loi Carrez totale de 21,05 m², situé au premier étage portant le numéro 26 sur le plan du 1^{er} étage ;

MISE A PRIX : 8 400,00 €
(HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)

- **2^{ème} lot d'enchères (lot n° 90) : un appartement** de type T1 d'une superficie Loi Carrez totale de 21,04 m², situé au premier étage portant le numéro 27 sur le plan du 1^{er} étage ;

MISE A PRIX : 8 400,00 €
(HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)

Saisis aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 26/28 rue de Madrid – 75008 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, SA au capital de 181 039 170.00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} juin 2015, elle-même **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA)** suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007,

Ayant pour Avocat postulant Maître Myriam PREPOIGNOT, membre de la SELARL AGIN - PREPOIGNOT, société d'avocats au Barreau de NEVERS, demeurant 6 square de la Résistance à 58000 NEVERS (Tel : 03 86 57 05 00 / Email : agin-prepoignot@avocatline.com - adresse RPVA : myriam.prepoignot@avocat-conseil.fr),

Plaidant par Maître Delphine DURANCEAU, avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre à 13510 EGUILLES (Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : saisies.immobiliieres@dpa-avocats.com),

4

CONTRE :

1) '

DEBITEUR SAISI

ET

2)

DEBITRICE SAISIE

Suivant :

- Commandement de payer valant saisie signifié par la SCP LABEILLE - BRUNEL - FAISANT, Commissaires de Justice Associés à LARGENTIERE (07) à l' 28 juin 2023 et publie, pour valoir saisie, au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de NEVERS le 07 août 2023 sous les références Volume 2023 S n° 20 ;
- Commandement de payer valant saisie signifié par la SCP LABEILLE - BRUNEL - FAISANT, Commissaires de Justice Associés à LARGENTIERE (07) à l' le 28 juin 2023 et publie, pour valoir saisie, au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de NEVERS le 07 août 2023 sous les références Volume 2023 S n° 21 ;

En vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, en date du 03 avril 2006 publié au premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de NEVERS le 22 mai 2006 sous les références volume 2006 P numéro 3146 ;
- Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

Décompte des sommes dues arrêté au 27/04/2009 puis actualisé au 03/10/2023

Prêt n° 900004000042043

Capital restant dû après 04/2009 - échéance du terme	161 497,52 €
Echéances Impayées	2 361,38 €
Intérêts échus au 27/04/2009	23,29 €
Indemnité 7% prévue à l'acte	11 304,83 €
Frais de rejet	60,00 €
Frais de transmission contentieux	80,00 €
Total dû au 27/04/2009	175 327,02 €
Intérêts échus du 28/04/2009 au 03/10/2023	90 739,84 €
au taux de 3,89% EGM au 27/04/2009 +2,3%	
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement	Mémoire
au taux de 3,89% EGM au 27/04/2009 +2,3%	
Règlements client	0,00 €
Frais de procédure	Mémoire
TOTAL GENERAL dû au 03/10/2023 outre mémoire	266 066,85 €

Détail

REGLEMENTS	MONTANT CRD	TAUX APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	161 497,52 €	3,89%	28/04/2009	03/10/2023	5272	90 739,84 €

Soit la somme de 266 066,85 euros outre intérêts postérieurs au taux de 3,89 % l'an à compter du 03 octobre 2023 et jusqu'à complet paiement.

Ces commandements contiennent les copies et énonciations suivantes :

- l'énonciation du titre de créance sus indiqué,
- l'avertissement que faute de payer ces commandements seront publiés au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de NEVERS,
- l'indication de l'immeuble sur lequel porte les saisies,
- le décompte de la créance du créancier poursuivant,
- l'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de NEVERS,
- la constitution de Maître Myriam PREPOIGNOT, avocat constituée pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile en son Cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,
- et les indications d'Etat Civil des parties.

Etant mentionné que :

- **l'assignation a été délivrée à**

exploit de la SCP LABAILLE – BRUNEL – FAISANT, Commissaires de Justice à LARGENTIERE (07), en date du jeudi 05 octobre 2023 afin de comparaître à **l'audience d'orientation du mardi 05 décembre 2023 à 10h30** tenue devant le Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de NEVERS.

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de NEVERS, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à NEVERS (58000), Place du Palais, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par la SELARL QUALIJURIS 58, Commissaires de Justice à NEVERS (58), en date du 31 août 2023 intégralement ci-après annexés.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent à

en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'ils en ont faite sous le régime de la communauté de biens suivant acte reçu le 03 avril 2006 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de NEVERS le 22 mai 2006 sous les références volume 2006 P numéro 3146.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que *l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.*

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :

Il résulte de l'examen du procès-verbal descriptif que les biens immobiliers font l'objet :

- d'un bail commercial meublé consenti à la société GLOBAL EXPLOITATION, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 535 302 525, au capital social de 100 000 euros, dont le siège social est sis 125 rue Gilles Martinet 34070 MONTPELLIER, en date du 25 mai 2016 suivi d'un avenant en date du 26 mai 2016, avec prise d'effet au 1^{er} juillet 2016 (lot n° 89) ;
- d'un bail commercial meublé consenti à la société GLOBAL EXPLOITATION, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 535 302 525, au capital social de 100 000 euros, dont le siège social est sis 125 rue Gilles Martinet 34070 MONTPELLIER, en date du 25 mai 2016 suivi d'un avenant en date du 26 mai 2016, avec prise d'effet au 1^{er} juillet 2016 (lot n° 90).

CLAUSES SPECIALES

I°. - ETAT DES RISQUES ET INFORMATIONS CONTENUES DANS LES DIAGNOSTICS

L'adjudicataire devra se reporter aux diagnostics annexés au présent cahier sans pouvoir rechercher le créancier poursuivant au titre des informations y contenues.

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

La Ville de NEVERS n'est, à ce jour, pas située dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

II°. - INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblatoeurs des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1^{er} janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1^{er} Mai 2004 ».

- de l'article R-128-2 du même code aux termes desquelles :

« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1^{er} janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent »

III° - INFORMATION SUR LES DETECTEURS DE FUMEE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'[article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#). L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

NOTA :

LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication. »

-de l'article R129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

10

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.*

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

* * *
*

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

**A CE TITRE, IL EST ANNEXE AU PRÉSENT CAHIER DES
CONDITIONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :**

- Le courrier adressé par Maître Delphine DURANCEAU, à la Mairie de NEVERS, le 09 novembre 2022 ;
- La réponse de la mairie en date du 06 décembre 2022 / Le certificat d'urbanisme (DPU simple) ;
- Le relevé de propriété ;
- L'extrait cadastral modèle 1 ;
- L'extrait du plan cadastral ;
- Le plan de situation.

IV. - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, un diagnostic de performances énergétiques a été établi et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

V° - COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergences avec les stipulations du présent cahier des Conditions de Vente.

Le syndic de la copropriété de l'immeuble est la société CITYA IMMOBILIER NEVERS (CITYA SAINT SEBASTIEN IMMOBILIER), société à responsabilité limitée, au capital social de 10 000,00 euros, inscrite au RCS de NEVERS sous le numéro 831 929 161, dont le siège social est 11 Place Saint-Sébastien à NEVERS (58000) - (Tél : 03 86 61 99 00- Email : arakotobe@citya.com).

A CE TITRE, IL EST REPRODUIT AU PRESENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :

- Lettre recommandée de Maître Delphine DURANCEAU au Syndic de copropriété, la **Société CITYA IMMOBILIER NEVERS (CITYA SAINT SEBASTIEN IMMOBILIER)** en date du 18 septembre 2023 et sa réponse contenant la fiche synthétique de la copropriété, un état daté, les procès-verbaux des assemblées générales des 14 décembre 2020, 21 janvier 2022 et 09 février 2023 ;
- Un règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 27 janvier 2006 aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de NEVERS, le 10 mars 2006 sous les références volume 2006 P numéro 1661.

14

10 / 10

ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'associé gère son affaire personnelle pour le temps qu'elle lui paraît utile sans en être lié.

Toutefois, les baux consentis par le détenteur, après la dissolution de la société, sont soumis aux réserves prévues ci-dessus à l'associé. La preuve de l'existence du bail peut être faite par tout moyen.

L'associé sera solvable aux écheus des baux consentis par lui-même, et il y a lieu de constater que l'associé ne peut pas être considéré comme insolvable.

Il n'est pas tenu, en cas de dissolution de la société, aux différents écheus des baux qu'il a pu payer, et il n'est pas tenu de faire droit de garantie sur la dette sociale et sera solvable purement et simplement, sans aucune obligation de la part de la société.

ARTICLE 5 - PRESCRIPTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de prescription de l'associé sont soumis à l'associé conformément à la loi.

Si l'associé est tenu de la loi de la loi de prescription, il n'est pas tenu de la loi de prescription de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de prescription de l'associé.

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'associé gère son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'associé, qui peuvent être soumis ou qui peuvent être soumis à l'associé, et l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé.

La responsabilité de l'associé ne peut être soumise à la loi de l'associé.

L'associé ne peut pas être tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

ARTICLE 7 - SERVITUDES

L'associé gère son affaire personnelle de toutes les servitudes relatives à l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

En cas de dissolution de la société, l'associé n'est pas tenu de la loi de l'associé, et il n'est pas tenu de la loi de l'associé.

15

Chapitre II : Les enchères

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le mandataire d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat d'une partie doit remettre au greffier du tribunal, à l'issue de la vente, la déclaration de ses clients ainsi que ses propres enchères et ses déclarations de valeur et de solvabilité portées sur les états des enchères et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'existence de son capital et de ses pouvoirs de représentation.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'acquéreur fait remettre par son mandataire et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque remis à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un maximum de 2000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquereur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers après droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immobilier.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième du montant du prix principal de vente, elle ne peut être inférieure.

La publicité préalable effectuée par l'acquéreur est maintenue.

En cas de pluralité de surenchéreurs, les formalités de publicité sont accomplies par l'avocat du premier surenchéreur. A défaut, le vendeur avant poursuites la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchéreur devra respecter les dispositions générales en matière d'encheres.

Si au jour de la vente sur surenchère, plusieurs enchères sont portées, le surenchéreur est déclaré acquiescent pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

Il définit pour l'acquéreur des paiements par chèque, paiement de prix par les deux tiers, le tiers restant en vente à la demande du créancier garantissant, d'un créancier élu et élu et débiteur sans aucunes conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchéreur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

Si l'enchéreur défaillant s'engage à un paiement par chèque, les deux tiers de la première adjudication de vente, il sera tenu de payer au tiers restant en vente par chèque, au-delà de deux tiers, la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Si l'enchéreur sera tenu de payer par chèque, à l'acquéreur et au-delà de quatre tiers le complément de la dette de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

En aucun cas, l'enchéreur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartient aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les faire afficher à l'officier.

ARTICLE 15 - VEHICLE FORCED

Si le paiement stipulé du jour intervenait dans le délai de dix jours de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Formes en relief de deux faces, le socle du socle restant sur une augmentation de poids dans des matériaux car ils ont été ajoutés à la conquête du pouvoir, du moment d'application.

Le taux d'intérêt légal sera mis en œuvre de telle sorte à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 3113 du Code monétaire et financier.

L'opérateur qui n'a pas réglé l'intégration du prix de la vente dans le délai en deux mois suspendra le coût de l'opération du paiement du véhicule, à tout sens de la valeur de l'usage, et de sa radiation ultérieure.

Le traitement personnalisé des premiers bords de coupe, en fonction des droits des canotiers privilégiés perçus, le premier, avec la faculté, par réclamation au requérant d'origine et aux parties, d'apposer sa cote, en conséquence l'impôt totale ou partiel de 10%, à ses requêtes et pères, dans les conditions des articles 192 et suivants du Code des.

ARTICLE 16 – PAYERMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ENQUÊTES

[illegible]

Il s'ensuit qu'il faut distinguer au greffe de la quittance des fruits ne venant pas de la quittance du dédit de deux mois à compter de la date de l'adjudication d'entrée. Le tiers de vente ne sera débitté par le greffe au jour de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des fruits de vente, lorsque quittance générale sera soumise à l'acte de vente.

Si le même article remplit plusieurs des critères énumérés ci-dessus, il est classé dans la catégorie la plus élevée.

APR 17 - DEPT. OF AGRICULTURE

L'entreprise sera tenue d'acquiescer, au sein de ses lieux, et par priorité, tous les clients d'un établissement et autres associés à toutes les décisions de la direction. Il est expressément précisé au gestionnaire l'existence d'un délai de deux jours à compter de la date de l'adoption de la décision.

[illegible]

Las deudas que pudieran darse de por parte de la Comisión de Ingresos no se van a la carga de la familia, sino que son problema de la institución en consecuencia, son sus recursos, no y a la hora de los gastos los cubre.

[illegible]

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les résultats présentés dans cet article sont ceux de la dernière version de l'article. Les données de l'annuaire de la statistique de la France sont celles de l'annuaire de la statistique de la France.

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 395–402

18

Chapitre 4 : Dispositions particulières à la vente

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de la vente, par le greffe :

- a) de le publier au bureau de la publication de la vente et d'apposer sur l'immeuble une vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à sa partie, sous la peine d'être déclaré pour l'accomplissement de cette formalité ;

et tout à ses frais.

Cas de cette publication, l'acquéreur sera tenu de déposer et d'attester par formalité, certains et obligatoirement accompagnés à l'effectif postérieur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'acquéreur poursuivra la distribution pour procéder à la publication de la vente de vente le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'acquéreur chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 27 et 34 du décret n° 1521 du 4 janvier 1953, ces formalités effectuées, il en notifie à l'accomplissement et lui rend à l'effectif de l'acquéreur par acte d'huissier à avoué, toutes fois devant être remises sous la main de la vente effective.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUSSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, n'entre en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation au crépuscule, en tout ou partie par des personnes ne souffrant d'aucun droit rétroactif, à l'expiration du délai de suspension ou en cas de suspension de la vente de la vente sur sa vente libre ;
- b) Si l'immeuble est situé, par la perception des loyers ou fermages à l'acte de perception par le greffe, qui soit la vente forcée ou en cas de non-vente, à partir du premier jour de la vente qui soit la vente sur sa vente libre ;
- c) Si l'immeuble est locatif partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location, selon le paragraphe précédent et pour les parties locatives, selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera des affaires personnelles, sans aucune restriction, que ce soit des parties expressement réservées et bénéficiant des mêmes droits, l'acquéreur qui ne s'en est pas.

L'acquéreur peut mettre à disposition le titre d'acquisition et déposer à l'acte de la vente, et en tout ou partie en son chef ou par acte de droit qui lui est opposable, le créancier de la vente, sous la peine de la perte du paiement des frais de la vente.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supporte les contributions et charges de l'immeuble, sauf les versements effectués par le vendeur, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, l'acquéreur supporte les charges de l'immeuble, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En cas de vente de l'immeuble, l'acquéreur supporte les charges de l'immeuble, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

19

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente est inséré dans l'expédition du cahier d'enchères de vente revêtu de la formule exécutoire. À la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant peut avoir recours personnellement, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais par l'un des parties, des expéditions ou extraits de tous actes concernant sa propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente, inscrit dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le requérant ou le consignataire du prix et le poursuivant des fonds de la vente purgent de plein droit l'immobilier de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant le prononcé de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immobilier.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immobilier dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1^{er} du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL OU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et après l'arrêt d'ajournement, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds saisis, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés par l'un des parties de distribution de plein droit.

Le paiement effectuel est versé de la présente créance est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provisionnellement le fonds de la créance et de faire défaut dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de nullité.

Dans le cas où un créancier prend l'initiative de faire défaut, la somme due à titre provisionnel, est versée au créancier poursuivant et est inscrite au compte de la somme due par les parties, jusqu'à ce que le poursuivant obtienne le paiement de la somme.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immobilier, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, est poursuivie par l'avocat du créancier poursuivant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus âgé ou le plus âgé conjointement aux articles 2375, 1^{er} et 2376 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif annexé, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant est tenu de se conformer à l'article 2375 du Code civil

L'acquéreur est tenu de se conformer à l'article 2375 du Code civil.

Les deux parties ont connaissance des effets de leur acte et s'engagent à ce que leur acte soit inscrit dans les registres de l'état des parties.

Chapitre I – Généralités

Article 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'associé du pourcentage dans l'objet du syndicat de copropriété (voir la mutation prévue par l'article 20 de la loi n° 10 du juillet 1965, modifiée par l. n° 62/4 du 24 juillet 1964)

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle tendant à obtenir le paiement des sommes dues dans par l'ancien propriétaire, est à régler au titre de l'impôt particulier.

L'associé de l'association, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'associé vendit direct d'un immeuble en copropriété, en conformité avec l'article n° du décret n° 67/27 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Règlement de la loi n° 67/27 du 17 mars 1967, dont il est au fait de l'acquisition.

Article 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'associé du pourcentage dans l'objet du syndicat de copropriété (voir la mutation prévue par l'article 20 de la loi n° 10 du juillet 1965, modifiée par l. n° 62/4 du 24 juillet 1964)

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle tendant à obtenir le paiement des sommes dues dans par l'ancien propriétaire, est à régler au titre de l'impôt particulier.

ARTICLE 29 - DISTRIBUTION DU PRIX - REMUNERATION DE L'AVOCAT REPARTITEUR

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée par priorité sur les fonds à répartir.

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

Elle est supportée par les créanciers et, le cas échéant, le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article A 444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article R 663-30-2^{ème} alinéa du Code de Commerce lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera calculée sur les bases suivantes (article A 663-28 du code de Commerce) :

- 4,232 % sur la tranche de 0 à 15 000 €
- 3,292 % sur la tranche de 15 001 € à 50 000 €
- 2,351 % sur la tranche de 50 001 € à 150 000 €
- 1,411 % sur la tranche de 150 001 € à 300 000 €
- 0,705 % au-delà de 300 000 €

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

Cette rétribution est indépendante et due en sus des frais et émoluments de vente.

ARTICLE 30 - CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE A L'IMPOSITION SUR LES PLUS VALUES DES NON RESIDENTS

A titre exceptionnel, en complément des clauses du cahier des conditions de la vente édictées par le Règlement Intérieur National de la profession d'avocat, la présente clause régit le sort des conséquences fiscales du statut particulier de la partie saisie/vendeur aux présentes, lorsqu'elle a le statut d'étranger non-résident.

Si les débiteurs saisis sont non-résidents au sens de la législation fiscale française, le bien est soumis au régime des plus-values des étrangers non-résidents.

En conséquence :

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes dont le vendeur (partie saisie), ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France serait redevable à l'occasion de la mutation intervenue au titre de l'adjudication survenue dans le cadre du présent cahier des charges, seront prélevés par privilège et par priorité avant toute distribution sur le prix d'adjudication et les intérêts consignés par l'adjudicataire.

Le séquestre du prix d'adjudication, sera donc tenu, à première demande de l'avocat de l'adjudicataire, de libérer les sommes correspondantes exclusivement :

- Aux frais et honoraires de la représentation fiscale accréditée,
- Au montant calculé par le Trésor Public au titre de l'imposition sur la plus-value.

ARTICLE 31 – CARENCE D'ENCHERE

Dans l'hypothèse où le créancier poursuivant resterait adjudicataire du bien saisi par carence d'enchère, cette acquisition serait alors réalisée sous le régime fiscal du marchand de biens.

L'adjudication aura lieu à l'audience du juge de l'exécution immobilière du Tribunal Judiciaire de NEVERS, sur lotissement et les mises à prix ci-après, savoir :

MISES A PRIX

- **1^{er} lot d'enchères (lot n° 89) : un appartement** de type T1 d'une superficie Loi Carrez totale de 21,05 m², situé au premier étage portant le numéro 26 sur le plan du 1^{er} étage ;

**MISE A PRIX : 8 400,00 €
(HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)**

- **2^{ème} lot d'enchères (lot n° 90) : un appartement** de type T1 d'une superficie Loi Carrez totale de 21,04 m², situé au premier étage portant le numéro 27 sur le plan du 1^{er} étage ;

**MISE A PRIX : 8 400,00 €
(HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)**

Ainsi fait et dressé par Maître Delphine DURANCEAU sous la postulation de Maître Myriam PREPOIGNOT, Avocat au Barreau de NEVERS, membre de la SELARL AGIN - PREPOIGNOT, société d'avocats au Barreau de NEVERS, y demeurant 6 Square de la Résistance à NEVERS (58000), laquelle est constituée sur la présente poursuite de vente et ses suites.

A NEVERS,

Le 9/10/2023

Maître Myriam PREPOIGNOT

SELARL AGIN - PREPOIGNOT

Avocats

6, Square de la Résistance

58000 NEVERS

Tél. 03 86 57 05 00

Fax 03 86 59 44 05

ANNEXES DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

- 1) Procès-verbal descriptif avec photos ;
- 2) Deux baux commerciaux ;
- 3) Diagnostics techniques (lot n° 89) ;
- 4) Diagnostics techniques (lot n° 90) ;
- 5) Lettre RAR de Maître DURANCEAU à la Mairie de NEVERS du 09 novembre 2022 et réponse de la Mairie de NEVERS du 06 décembre 2022 (DPU simple) ;
- 6) Relevé de propriété ;
- 7) Extrait modèle 1 ;
- 8) Plan cadastral ;
- 9) Plan de situation ;
- 10) Lettre recommandée de Maître Delphine DURANCEAU au Syndic de copropriété, la **Société CITYA IMMOBILIER NEVERS (CITYA SAINT SEBASTIEN IMMOBILIER)** en date du 18 septembre 2023 ;
- 11) Règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 27 janvier 2006 aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de NEVERS, le 10 mars 2006 sous les références volume 2006 P numéro 1661 ;
- 12) Etats hors formalités sur personnes et sur parcelles/lots ;
- 13) Etats sur publication des commandements de payer valant saisie immobilière ;
- 14) Assignment signifiée le 05 octobre 2023 ;
- 15) Réponse du syndic contenant la fiche synthétique de la copropriété, un état daté, les procès-verbaux des assemblées générales des 14 décembre 2020, 21 janvier 2022 et 09 février 2023.

25





EXPÉDITION

Référence : 891052

PV DESCRIPTIF

Acte composé dans le cadre d'une saisie immobilière en vertu de la loi n° 12 du 29 juillet 1999 relative à la médiation

L'AN DEUX-MIL LE-VINGT-TROIS ET LE TRENTE-ET-UN AOÛT À QUATORZE HEURES

A LA DEMANDE DE :

CLIF DEVELOPPEMENT, ayant son siège social 26 Rue de Madrid, à Paris (75008), poursuites et diligences de son représentant légal, représenté par Huissiers de Justice GRANGE, ayant son siège social 12 Rue de la Camille BP 81, à Oullins (69231).

Laquelle m'expose CE QUI SUIT :

Dans le cadre de la saisie immobilière de 2 appartements situés dans un immeuble, lui-même situé 5 11 rue du quai des marilliers à Nevers 58000

Il s'agit au premier étage des appartements 26 correspondant au lot numéro 89 et l'appartement 27 correspondant au lot numéro 90

Afin de sauvegarder nos droits, nous vous demandons de vous rendre sur place et procéder à toutes constatations utiles.

Déférant à cette demande, je, soussigné, Maître André WAGNER, Huissier de Justice associé, membre de la SEIARI, QUALIJURIS 58 huissiers de justice domiciliés 2, avenue Saint-Just 58000 NEVERS, me suis rendu sur place.

au 5 Quai des Marilliers, à Nevers (58000), la ou étant et en présence de Madame LYNUSAY SIMILIN gardienne, du serurier BERTA et de l'entreprise AGENDA L'EXPERTISE j'ai procédé au pv descriptif

27

suivant:

J'ai commencé par l'appartement portant le lot numéro 26.

Il constitué d'une pièce principale avec cuisine Kitchenette en entrée et une salle d'eau



La pièce à vivre avec coin cuisine mesure 17 mètre carré 62

- au sol revêtement plastifié état neuf
- aux murs enduit peint très bon état ainsi qu'au plafond
- présence d'une kitchenette avec meuble sous évier évier inox 1 bac, plaque de cuisson, frigo, au-dessus hotte et micro-onde
- sur la gauche placard coulissant avec chauffe-eau et étagères
- la pièce principale est intégralement meublée avec un convecteur électrique alarme incendie et une fenêtre aluminium donnant sur le parc

28



29



Salle de bain surface de la salle de bain 3 mètres carrés 43

30

- un revêtement plastifié au sol en bon état
- un convecteur
- au mur placo peint aussi qu'au plafond
- un lavabo sur meuble un water et une cabine de douche avec le carrelage

31





Puis je me suis rendue dans le logement portant le numéro 2nd appartement de la même type de configuration avec une pièce principale et kitchenette en entrant sur la gauche et puis salle d'eau en pièce séparée

La pièce à vivre avec coin cuisine mesure 17 mètre carré 67

- au sol revêtement plastifié état neuf
- aux murs enduit peint très bon état ainsi qu'au plafond
- présence d'une kitchenette avec meuble sous évier évier inox 1 bac, plaque de cuisson, frigo, au-dessus hotte et micro-onde
- sur la droite placard coulissant avec chauffe-eau et étagères
- la pièce principale est intégralement meublée avec un convecteur électrique alarmé incendie et une fenêtre aluminium donnant sur le parc



34







Salle de bain surface de la salle de bain 3 mètres carrés 43

- un revêtement plastifié au sol en bon état
- un « coin »
- au mur placo peint ainsi qu'au plafond
- un lavabo sur meuble un miroir et une cabine de douche avec le carrelage

37



Telles sont les constatations faites ce jour au 5 Quai des Mariniers, à Nevers (58000) de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat avec photographies pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte	
Art. 124 du 18 février 2022	
Emplacement HT	228,61 €
Sous-Total HT	228,61 €
TVA 21,00%	48,00 €
Total TTC	276,61 €

L'Huissier de Justice soussigné
Maître André WAGNER



39

26



BAIL COMMERCIAL

RESIDENCE DE SERVICES
« SUITEUDES » à NEVERS

Entre :

Civilité / Nom et Prénom ou raison sociale :

CI après dénommé(s) « le Bailleur »,
D'une part,

Et :

La société dénommée « GLOBAL EXPLOITATION » Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 100.000 Euros, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 535 302 525, dont le siège social est sit 172, rue Raimon de Trencavel CS40066 Le Clos des Muses - 34075 MONTPELLIER CEDEX 3.

Prise en la personne de son représentant légal ou toute personne dûment habilitée par lui :

CI après dénommée « le Preneur »,
D'autre part.

Il a été préalablement établi ce qui suit - en conséquence contractuel :

Le Bailleur est propriétaire de bien(s) immobilier(s) - ci après « le bien » - ou sein d'une résidence de services pour étudiants avec prestations de services para hôteliers : la désignation de(s) bien(s) figure à l'article 1^{er} du présent contrat.

Les parties sont convenues d'un renouvellement du bail commercial portant sur ce bien, et sur les meubles qui le garnissent dont la liste figure à l'article 6.1 du présent contrat, consenti par le Bailleur ou bénéficiaire du Preneur, aux clauses, conditions et modalités qui sont définies par la présente convention. For ce bail commercial, le Preneur est autorisé à exploiter le bien et son mobilier, et ce faisant, en résidence de services, en proposant à des tiers

Page | 1



01 26 11 71 31
06 47 32 22 34
06 47 32 22 34

01 26 11 71 31
06 47 32 22 34
06 47 32 22 34

6.0 1.6 R

40



l'habbergement meublé au sein des locaux loués. La sous location par exploitant à ces fins s'accompagnera de prestations para hôtelières.

La convention est soumise au statut des baux commerciaux défini par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce. Les parties manifestent au-delà leur volonté sans équivoque de soumettre expressément leur convention à ce statut, dans l'hypothèse où il pourrait être considéré comme non automatiquement applicable. L'application du statut des baux commerciaux est donc, sans aucune obligation, au moins un choix.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1. Désignation des lieux

1.1 Ensemble immobilier

Le bien est situé dans un ensemble immobilier de type résidence de services pour Etudiants avec prestations para hôtelières dénommée :

**« Résidence SURTETUDES NEVERS »
6-11 quai des Marais
58000 NEVERS**

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

1.2 Le bien appartenant au Bailleur au sein de la résidence et objet du bail :

N° LOT COMMERCIAL	N° LOT COPROPRIETE	TYPE	SURFACE
26	B9	Studio	21,30 m²

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur, qui accepte, conformément aux dispositions du présent contrat, le bien qui est, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes ses dépendances, sans aucune exception, ni réserve, ainsi que la quote-part des parties communes et d'équipements collectifs attachés audit local ou dont la jouissance est conlérée de par le fait et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le Bailleur donne, le cas échéant, son accord au Preneur pour une gestion bonifiée des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

Le Bailleur déclare avoir parfaite connaissance de l'importance que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'escalier et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

LF

41



Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du bail de la protection instituée par le présent bail commercial, et ce, pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance des parties communes et pour la totalité des activités qui y sont exercées.

Le Preneur s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Selon l'article L145-40-2 du Code de Commerce :

« Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. »

Le Bailleur, en fonction des dates d'achèvement de la construction, est susceptible de bénéficier auprès de tiers (vendeur, intervenants à l'acte de construction, assureurs, voisins etc...) de droits et garanties légales et/ou contractuelles et/ou découlant de l'achèvement, la résolution de litiges, la pérennité de la construction. (Garantie décennale, de parti d'achèvement etc...) Il est convenu que par le présent contrat, et pendant toute sa durée, le Bailleur confie mandat au Preneur de gérer en son nom et pour son compte la mise en œuvre de ces garanties et droits et de formuler en son nom toute réclamation amiable ou judiciaire qui serait nécessaire à l'achèvement du lot, à la mise en œuvre des garanties dont bénéficie le Bailleur etc... Le Preneur pourra ainsi formuler au nom et pour le compte du Bailleur toutes les réclamations nécessaires, effectuer toute mise en demeure, introduire et poursuivre toute action en justice, saisir tout avocat etc... Il s'agit par le mécanisme ici institué que le Preneur puisse avoir la maîtrise de toutes les réclamations nécessaires afin d'assurer la continuité et la pérennité de l'exploitation. Le Bailleur devra, en tant que de besoin, apporter son meilleur concours administratif, financier, donner toutes informations utiles afin de permettre au Preneur d'agir en son nom.

Si l'achèvement, le dénuement, la difficulté ... concernent les parties communes de la résidence, les droits du syndicat, si bien que le syndicat des copropriétaires doit agir, réclamer, saisir, etc... le Bailleur apportera son concours en donnant toutes autorisations nécessaires en assemblée générale afin de permettre d'aboutir, le syndicat devant le cas échéant agir en tenant compte des informations et suggestions du Preneur.

Les fonds de cas échéant obtenus par le Preneur dans le cadre des réclamations et instances introduites au nom et pour le compte du Bailleur seront de convention expresse affectés à la résolution de la difficulté, directement par le Preneur ou bénéficiaire par exemple des entreprises chargées des travaux de reprise ; le Bailleur s'il est destinataire personnellement des sommes les transmettra sans délai pour ce faire au Preneur. Enfin ce dernier pourra faire choix de ne pas gérer la difficulté liée à la mise en œuvre des garanties et droits en cause s'il estime que son exploitation n'est pas atteinte ce dont il devra alors informer le propriétaire.

Article 2. Destination des lieux

Le Preneur devra affecter les biens présentement donnés à bail à l'exploitation de son activité de location en Résidence de Services.

Le Preneur aura toutefois la faculté d'ajouter à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

Le Preneur devra utiliser les locaux loués, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé dans les présentes, conformément et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur.

Il est ici précisé que le Preneur fournira, en sus de l'hébergement, 3 des 4 prestations suivantes :

- Le petit déjeuner,
- Le nettoyage régulier des locaux,
- La fourniture du linge de maison,
- La réception de la clientèle.

42



Certaines de ces prestations pourront être proposées à la carte et, tels que les petits déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privatives. Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformes aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA sans remettre en cause la destination du logement. Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions de l'article 261 D du Code Général des Impôts. Le Bailleur renonce expressément à la franchise de base prévue par l'article 293 B du CGI.

Article 3. Durée du bail

L'entrée en vigueur du bail, à la date ci-après définie, est soumise à la condition suspensive du transfert de la propriété du bien au bénéfice du Bailleur, pour la cas où au moment de la signature du présent contrat le Bailleur ne serait pas encore propriétaire du bien.

Le bail prend effet le 01/07/2016 pour se terminer 9 ans plus tard le 30/06/2025.

Le preneur dispose d'un droit unilatéral de résiliation pendant le cours du bail, pour l'expiration de chaque période triennale (trois ans et six ans après l'entrée en vigueur du bail) à charge pour lui d'en aviser le bailleur au moins six mois à l'avance par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas d'utilisation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception c'est la date de la première présentation de la lettre au bailleur qui fera foi pour déterminer du respect du délai de six mois.

Article 4. Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la TVA (au taux actuellement en vigueur), payable par virement ou chèque.

4.1. Composition du loyer

Il se décompose comme suit pour chaque unité d'habitation et parking :

UNITÉ D'HÉBERGEMENT	LOYER ANNUEL HT (en euros)
Studio n°26	2443,24

Ce loyer s'entend hors TVA. Le preneur s'engage en conséquence, à acquiescer, entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Au moment de la régularisation du bail le loyer est assujéti à une TVA à 10 % pour les unités d'habitation, 20 % pour les parkings. En cas de modification des taux de TVA le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

4.2. Paiement du loyer

Le loyer sera payé à terme échu en quatre échéances trimestrielles égales, les trimestres étant entendus au sens des trimestres civils (1^{er} max. 30 juin, 30 septembre, 31 décembre). Le loyer sera réglé avant la fin du mois suivant l'expiration de chaque trimestre par virement bancaire, tous les règlements auront lieu au domicile du bailleur ou

U.P. C.F.

43



en tout autre endroit indiqué par lui.

Le premier loyer sera payé le cas échéant après le laps de temps pour la période de location comprise entre la date d'entrée en vigueur et la fin du trimestre civil en cours.

4.3. Indexation

Le loyer est indexé tous les 3 ans et automatiquement, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et pour la première fois trois ans après cette entrée en vigueur. Cette indexation est proportionnelle à la variation sur trois ans de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, dit « ILC », telle qu'elle résulte de la publication du dit indice au Journal Officiel de la République Française, mais cette variation est encadrée dans les limites ci-après définies.

Les parties conviennent de définir un trimestre de référence pour la détermination parmi les quatre indices annuels de calcul qui sera utilisé pour les calculs des indexations à venir : le trimestre de référence sera celui de l'indice le plus récent publié au jour de l'entrée en vigueur du bail. Les indices servant au calcul de l'indexation seront les indices correspondant au même trimestre des années suivantes.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi, sous les réserves différentes aux limites de l'indexation ci-après précitées, à l'équation d'indexation :

$$\text{Loyer Indexé} = \text{Loyer précédent} \times (\text{indice nouveau} / \text{indice N-3})$$

Les définitions des termes de cette équation sont les suivantes :

Le « loyer précédent » est celui en vigueur avant l'application de l'indexation.

L'« indice nouveau » est l'indice le plus récent publié au moment de l'indexation ou titre du trimestre de référence.

L'« indice antérieur » est l'indice publié au titre du trimestre de référence, pour l'année N-3.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rattrapage seront au moment de la parution de l'indice.

Limitation de l'indexation :

L'indexation est capée (limitée) entre 0 (zéro) - plancher - et +3,6 % (plus trois virgule six pour-cent) - plafond - considéré lors de chaque indexation triennale.

Ainsi en cas de variation de l'indice à la baisse sur la période triennale d'indexation le loyer restera identique. En cas de variation de l'indice à la hausse sur trois ans telle que la variation soit inférieure à 3,6 %, l'augmentation de loyer correspondra à la variation de l'indice sur la même période. En cas de variation à la hausse de l'indice supérieure à 3,6 % la variation du loyer sera limitée à 3,6 %.

L'ensemble des calculs relatifs à la variation du loyer a pour assiette le loyer hors taxes et hors charges.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement.

Article 5. Mandat de facturation

Au titre de ce bail, le bailleur devra émettre ou preneur les factures afférentes aux loyers.

LP LF R

64



Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi (article 289 du Code Général des Impôts) autorise un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation. Le bailleur autorise aussi le preneur, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers.

Le PRENEUR établira au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Les factures seront téléchargeables, via un service internet dédié, (service «i-aufétudes») qui permettra également de communiquer avec les propriétaires sur l'exploitation de la résidence. Une facturation trimestrielle de 3,00 € HT soit 3,60€ TTC (trois euros et soixante centimes) en considérant une TVA à 20 % sera appliquée à titre de rémunération du mandat de facturation et d'accès au service internet. Le montant de la facturation se compensera avec celui du loyer. Toutefois et dans le cadre d'un partenariat, le service «i-aufétudes» sera offert sur toute la durée du bail à l'ensemble des propriétaires.

Le bailleur conserve selon l'article 289-12 du Code Général des Impôts l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA. Le bailleur dispose d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le preneur.

Le bailleur s'engage :
 - à verser à l'administration fiscale la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
 - à réclamer immédiatement le double de la facture à celui-ci ne lui est pas parvenue ;
 - à signaler toute modification dans les mentions concernant son identification ou celle de son entreprise.

Article 4. Charges locatives, entretien et réparations

4.1. Charges récupérables sur le preneur

4.1.1 Définition

Le preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, doit rembourser au bailleur les charges récupérables.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer les charges récupérables par le bailleur au-delà du preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-713 du 24 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au bailleur, en élabore les différentes catégories, (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'entretien des ordres ménagers...) et dont le paiement sera remboursé au bailleur par le preneur sur justificatif. Les points qui ne figurent pas dans cette liste (par exemple les honoraires du syndic) restent à la charge du bailleur.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les charges récupérables. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges récupérables pour les baux d'habitation qui serait applicable.

En cas de facturation globale reçue par le bailleur n'incluant pas seulement les loyers, mais, les charges récupérables seront déterminées en appliquant la prorata défini par les tantièmes de copropriété concernés par

64 L.F

45



la location globale dont les parties s'accordent à retenir ou à se représenter le rapport entre la superficie exploitée par le preneur et la superficie de l'immeuble au regard de la rédaction de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965.

Néanmoins en cas de complexité divisionnaire permettant de déterminer la dépense spécifique attachée aux lieux loués c'est en fonction des indices de ce critère que seront déterminées ces charges, outre l'abonnement au service (voir des frais et taxes diverses y afférentes) qui obéira au principe ci-dessus défini.

Il est en tout état de cause convenu que le preneur, en application des dispositions du Décret 2014-1317 du 3 novembre 2014, n'aura pas à supporter :

- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble. Par exception la taxe des ordures ménagères peut toutefois être répercutée sur le preneur, les parties étant ici convenues, par la référence ci-dessus au décret du 26 août 1967 que le preneur supportera l'impôt taxe ;
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers des lieux loués ;
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

4.1.2. Modalités de paiement des charges

Le preneur remboursera au bailleur lesdites charges, sur présentation : d'une part de l'avis de taxe foncière incluant la taxe des ordures ménagères répercutée, d'autre part du décompte individuel de charges établi par le syndic à la fin de chaque exercice comptable du syndicat des copropriétaires. Le bailleur s'engage ainsi dès qu'il en disposera, postérieurement à l'assemblée générale approuvant les comptes d'un précédent exercice, à adresser ce décompte au preneur.

Les parties rappellent en tant que de besoin que le bailleur, en tant que copropriétaire, reste seul débiteur des charges de copropriété auprès du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic. Il ne peut, sans accord spécifique préalable et écrit des parties, et ultérieurement au présent bail, y avoir lieu à paiement par le preneur des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du syndic de la résidence.

Toutefois, il est convenu dans le cadre de ce bail, que le PRENEUR acquittera directement entre les mains du syndic le paiement des charges de copropriété récupérables. Le règlement de ces charges se fera par provisions selon le budget prévisionnel de la copropriété sur appels de fonds du Syndic avec une régularisation annuelle après clôture de l'exercice en cours. Le BAILLEUR réglera donc les charges non récupérables entre les mains du syndic également.

Article 4.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs relatifs par le bailleur, en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état d'usage normale et de réparations locatives.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la réfection des mastic des vitrages ; pour les Equipements d'installations d'électricité la

1.1 1.2

46



remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux : réparation ou remplacement des baguettes ou gânes de protection ; etc...) dont le preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Les parties qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du bailleur. Il en est ainsi pour l'appel de tous les remplacement des cumulus, v radiateurs, convecteurs électriques, dispositifs de climatisation, des éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie, ascenseur, pompes à chaleur - le cas échéant des piscines - hammam, portes automatiques, porte de garage, accès, clôture, pompes de relevage) ; ainsi que des travaux de façade, louze et bardages.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il leur confère de leur permettre de déterminer les réparations locatives. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte offrant à détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Le preneur devra en tout état de cause avertir par écrit le bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité. Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation, d'une reprise concerne des parties communes.

Les parties conviennent en outre que si le bailleur, le cas échéant via le syndicat des copropriétaires, ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article 6.2 et que le preneur estime que l'exploitation de la résidence soit susceptible d'être atteinte par cette situation, le preneur adressera au bailleur par lettre un devis estimant les travaux considérés. Le bailleur disposera d'un délai de huit jours courant à compter de la première présentation de la lettre pour présenter un dév mieux-disant, et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le preneur. A défaut de convention expresse le preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui, devant le règlement sera à la charge du bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le preneur l'application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu à l'alinéa précédent (information du bailleur et organisation de la recherche de l'entreprise la mieux-disante) n'aura pas à être observé dans 2 situations alternatives, dans le cadre desquelles le preneur pourra procéder directement à la réparation ou l'entretien aux frais du bailleur :

- D'une part si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT (ce chiffre subissant chaque année les mêmes indexations, avec les mêmes indices que le loyer) ;
- D'autre part si les travaux en cause étaient urgents étant alors entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène ou de salubrité ou de sécurité des biens ou des personnes.

6.3. Travaux interdits au Preneur

Le Preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, de cloisonnement, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur.

6.4. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur s'engage à soutenir et laisser exécuter, tous les travaux d'entretien, de construction, aménagements, de grosses réparations ou nécessitant ressortant de la responsabilité du bailleur. Ce dernier devra néanmoins prendre toutes précautions pour troubler le moins possible l'activité du Preneur. Les parties définiront de concert le calendrier des travaux à effectuer le cas échéant.

Aucune des parties ne pourra effectuer dans les locaux tous les travaux qui puissent changer la destination des

Handwritten signature and initials: "L.P. LF"

47



l'immeuble ou ruine à sa solidité. Le Preneur s'interdit à ce titre de ne faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Au terme de la relation locative, le Preneur s'engage à laisser au Bailleur la propriété des travaux réalisés par lui et agréés par le Bailleur soit en application des dispositions contractuelles soit par un accord spécifique sans en recevoir d'indemnisation mais sans qu'il soit corrélativement possible pour le Bailleur d'exiger une remise en état des lieux dans leur état primitif. Il est toutefois précisé que les matériels, équipements et installations non faits à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur qui sera autorisé à les enlever à sa sortie, à charge pour lui de remettre si nécessaire, les lieux en état après enlèvement.

Article 7. Control Sérénilé

Toute fois et pour une gestion pérenne des travaux à la charge du bailleur, le preneur propose un contrat sérénilé. Les parties conviennent expressément que le bailleur supportera une quote-part annuelle des charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, fixée forfaitairement à 11.00 euros HT par m² habitable en remplacement de l'article de 6.2, son article 606, mise en conformité, tous travaux votés en AG et charges syndic non récupérables. Ce montant sera indexé annuellement, selon l'indice des loyers commerciaux.

Merci de bien vouloir cocher la case selon votre choix (obligatoire) :

☒ J'opte pour la location du contrat sérénilé et j'accepte qu'il soit déduit de mes loyers trimestriels.

☐ Je refuse le contrat sérénilé et m'engage à régler toutes les factures de travaux qui seront nécessaires dans mon bien

Article 8. Enseignes

8.1. A l'intérieur des locaux

Le Preneur est autorisé à placer à l'intérieur des locaux toutes enseignes et signalétique de son choix.

8.2. En façade

Le Preneur est autorisé à installer toute enseigne extérieure, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précisé que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité et ce faisant déterminante de son consentement à la présente location.

Le Preneur devra en outre se conformer aux règles de la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Si l'apposition ultérieure d'une enseigne différente de celle ayant été autorisée dès avant le bail modifie l'aspect extérieur de l'immeuble de sorte que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires soit nécessaire en application de l'article 23b de la Loi du 10 juillet 1965, sera appliqué le mode opératoire suivant :

Le preneur adressera les documents les plus complets au bailleur (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier puisse solliciter l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. Dans l'hypothèse où le preneur souhaite faire installer l'enseigne nouvelle avant la prochaine assemblée générale prévue le bailleur devra prendre l'initiative du syndic pour solliciter l'organisation d'une assemblée spéciale. Dans l'hypothèse où le syndic exigerait que les frais afférents à l'organisation de cette réunion spéciale soient supportés

1.1 LF R

48



pas le bailleur, les frais y afférents seront supportés par le preneur sur présentation d'un devis qu'il accepterait afférent au coût d'organisation de l'assemblée.
Le même mode opératoire sera utilisé dans l'hypothèse où le preneur souhaiterait à ses frais réaliser des travaux visés par l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, dans le cas où il n'aurait pas en principe la charge.

Article 7. Mobilier

7.1. Renouvellement du mobilier

La signature par les parties du présent renouvellement de bail vaut acceptation du changement de mobilier à partir de 2018. Le preneur s'engage à présenter un devis pour validation par le bailleur au minimum un mois avant son changement. Le mobilier comprenant pour un type 1 : un canapé-lit, une table de chevet, une table, deux chaises, un bureau, une commode, un ensemble d'accessoires de 100, deux coussins/orientiers, valets, lampes, la vaisselle, et la même tige est dressée pour un type 2 avec en sus un sommier, un matelas, une table de chevet et une lampe.

Dès la signature dudit renouvellement, il est obligatoire pour le preneur de soumettre au bailleur pour acceptation un devis pour le changement du mobilier sans dépasser un prix de 3 000 € HT pour un type 1 et 5 000 € HT pour un type 2.

Les coûts de renouvellement du mobilier sont de deux ordres et obéissent à des régimes spécifiques définis ci-après :

7.1.1 Renouvellement du mobilier dégradé

Le preneur rendra le mobilier de façon constante en parfait état de fonctionnement et d'entretien. Il sera tenu, ou remplacement à ses frais du mobilier dégradé par le fait de son personnel ou des occupants de la résidence, ou dégradé par toute autre cause, qui soit en substance telle qu'elle impose le remplacement du mobilier concerné (p.ex. dysfonctionnement, etc.). Si cela est techniquement possible et si le coût est inférieur, le preneur pourra préférer une réparation à un rachat d'un élément équivalent.

A cet effet le bailleur mandate expressément et irrévocablement le preneur afin de procéder en son nom et pour son compte, mais aux frais du preneur, au renouvellement ou à la réparation du mobilier dégradé.

7.1.2 Renouvellement du mobilier vétuste.

Le renouvellement du mobilier vétuste aura lieu à l'initiative du preneur, mais aux frais du bailleur selon les prescriptions suivantes :

7.1.2.1 Définition de la vétusté

Les parties conviennent, puisqu'il s'agit d'optimiser les performances locatives de la résidence, que le mobilier actuellement présent dans les logements, sera, à compter de 2018, contractuellement considéré entre elles comme vétuste même si demeure ou sera traditionnellement utilisable, il s'agit donc d'une vétusté spécifique, conventionnelle, liée à la nécessité de présenter à des candidats ou résidents, un aménagement correspondant au goût du jour. Les parties conviennent par ailleurs que si un élément du mobilier au terme de la période ci-après visée, correspond à la fois à la définition de la vétusté donnée par le présent article, et à la définition du mobilier dégradé de l'article 7.1.1, c'est le régime du renouvellement du mobilier vétuste qui s'appliquera.

7.1.2.2 Renouvellement

Le preneur pourra procéder au renouvellement du mobilier vétuste : le choix du mobilier, qui sera effectué par le preneur, sera tel qu'il devra correspondre aux mêmes éléments (sans mobilier supplémentaire) que ceux de l'inventaire : il devra se faire dans une gamme de qualité équivalente. Ce renouvellement n'aura donc pour

49



sojet que d'actualiser le mobilier afin de le rendre conforme aux exigences de la clientèle pour une résidence de cette catégorie.

Le preneur dispose par ailleurs de la possibilité de changer d'initiative et à tout moment le mobilier à ses frais, par un mobilier équivalent, sur simple information du bailleur, sans avoir à respecter le délai de vétusté défini à l'article 8.1.2.1.

Aucun mobilier, d'origine ou renouvelé (serait-ce à l'initiative du preneur et à ses frais), ne pourra faire l'objet d'un remplacement selon les prescriptions du présent article c'est-à-dire aux frais du bailleur pour vétusté ou dégradation, avant d'avoir atteint le délai visé précédemment.

1.1.2.3 Évaluation du prix

Le prix du mobilier, qui sera ainsi supporté par le bailleur, ne pourra être supérieur au résultat de l'équation suivante (la TVA étant appliquée après le résultat du calcul au taux alors en vigueur) : Prix du mobilier Hors Taxes acquis par le bailleur en début de bail (selon le coût HT ressortant de l'annexe visée à l'article 8.1) subissant une augmentation de 10 %, si bien qu'il sera multiplié par le coefficient 1,1. Si le coût HT du mobilier objet du renouvellement est supérieur au résultat de cette équation, le différentiel (TVA en sus) sera supporté par le preneur ; si le coût du mobilier objet du renouvellement est inférieur au résultat de cette équation la participation du bailleur sera limitée à ce coût, TVA en sus. Lorsque plusieurs éléments mobiliers sont renouvelés simultanément, il n'y a pas lieu à distinction du prix de chaque élément, et c'est l'ensemble du coût des éléments concernés qui constitue l'assiette du calcul. Le preneur devra accompagner sa demande de tout justificatif.

Le Preneur assurera le paiement du mobilier renouvelé auprès du fournisseur et le remboursement du Bailleur interviendra par compensation avec les sommes dues par le preneur au bailleur ou libre des autres dispositions du présent contrat ; cette compensation sera émise dans le temps si bien que c'est sur quatre trimestres maximum que la somme sera compensée avec les sommes dues par le preneur au bailleur, compensés aux dates d'éligibilité des paiements des loyers.

Le Bailleur pourra toutefois choisir de financer le mobilier, à la commande, par le versement du montant du mobilier à renouveler au Preneur.

Article 10. Cession - sous-location

Le Preneur, conformément à l'article 1717 du Code civil, pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de services avec fourniture de prestations para-hôtelières, selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le Preneur est par ailleurs autorisé à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que celles décrites ci-dessus, il s'agit de viser ici l'hypothèse de la sous-location à un autre exploitant, et non celle de la sous-location aux candidats aux séjours qui fait l'objet quant à elle de l'article 21.

Article 11. Concours du Bailleur

Le Bailleur s'engage ou cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires.

Article 12. Non concurrence

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble

R

LP

So



pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur.

Article 13. Bail des risques naturels et technologiques - diagnostic de performance énergétique.

Le Bailleur fournit un état des risques naturels et technologiques du bien donné à bail.
Dans l'hypothèse où le présent bail serait régulé entièrement à la livraison du bien le Bailleur s'engage à fournir un nouvel état des risques naturels et technologiques actualisé, dans l'hypothèse de modifications administratives qui soit telles que l'état des risques en serait modifié. Cette fourniture devant le cas échéant intervenir dans le mois précédant la date de livraison prévue du bien.
Sous la même réserve de livraison, le diagnostic de performance énergétique sera fourni par le Bailleur au Preneur dès qu'il sera en mesure d'être dressé, si la signature du présent bail intervient une date telle qu'il a déjà pu être dressé.

Article 14. Assurances

14.1. Assurance propriétaire non occupant

L'exploitant informe le Bailleur qu'il peut, s'il le souhaite, souscrire une assurance qui garantisse les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non occupant.

Le Bailleur veillera à ce que le syndic souscrive une police d'assurance qui couvre l'immeuble par nature ou par destination, tous agencements, équipements des parties communes et installations communes dont il serait propriétaire.

14.2. Assurance du Preneur

Le Preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, une police d'assurance responsabilité civile professionnelle et une multirisque locataire la garantissant contre les risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, etc., ses biens et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité.

Article 15. Prolongation ou renouvellement du bail

Le présent bail sera prolongé ou renouvelé selon les prescriptions du statut des baux commerciaux.

Il est rappelé et expressément convenu qu'en cas de non renouvellement du bail commercial à l'initiative du Bailleur après l'expiration de la durée contractuelle ci-dessus le Preneur a droit à une indemnité d'éviction, qui sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés par ce refus. Les modalités de calcul de cette indemnité sont prévues à l'article L145-14 du Code de Commerce dont le texte est ici rappelé :

« Article L145-14

Le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le Bailleur doit, sous exception prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais ramoux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et frais de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

Article 16. Conséquences de renouvellement du bail

Le renouvellement du présent bail annule et remplace le précédent bail commercial, ainsi que ses avenants, à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

LP LP

51



Article 17. Condition de renouvellement du bail

Pour que le renouvellement du bail soit effectif, un minimum de 80% de retour de baux commerciaux signés est impératif. En revanche, si le pourcentage minimum attendu n'est pas atteint, le preneur s'accorde la faculté de déroger à cet-à-ci et peut donc accepter le renouvellement du présent bail.

Article 18. Pluralité de bailleurs

En cas de pluralité de bailleurs, ils sont réputés avoir contracté les obligations et droits du présent bail solidairement. Si bien qu'en leur qualité de créanciers, par application du principe de solidarité active, tout paiement fait à l'un ou à l'autre sera considéré comme libératoire pour le preneur, sauf à avoir préalablement et conjointement avisé ce dernier de modalités différentes. En ce qui concerne leur qualité de débiteur des obligations du présent bail ils seront solidairement tenus à l'exécution des conditions du contrat.

Article 19. Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges par le preneur, le présent bail sera résilié de plein droit, trois mois après un commandement de payer ou d'acquiescer demeuré infructueux contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, par acte extrajudiciaire, à l'exclusion de toute autre forme, lettre recommandée par exemple.

Article 20. Droit de préemption en cas de cession du bien

Si le propriétaire envisage de vendre les lieux objet du présent bail, il en informera le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du preneur qui disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le preneur de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet. Dans le cas où le propriétaire déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire devra, si le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa ces conditions et ce prix. Cette notification vaudra offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente sera valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aurait pas été acceptée dans ce délai serait caduque.

Le preneur qui accepterait l'offre ainsi notifiée disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Article 21. Sous locations

Les lieux étant destinés à être sous-loués à des étudiants ou jeunes actifs, le bailleur renonce à l'application des dispositions des articles L145-3) et L32 du code de commerce étant en cela autorisé à sous-louer sans appeler le bailleur à concourir aux contrats de sous location, ce qui est l'essence même du présent contrat, et à sous louer au prix qu'il déterminera, sans que le prix de la sous-location ne puisse avoir quelque influence sur le prix du loyer principal convenu par le présent contrat.

C.P. RCP

52



Article 22. Section de domicile - notification

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte extrajudiciaire ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives. Toute notification prévue par la convention, sous dispositions contractuelles spécifiques à une clause du bail, sera valablement faite aux domiciles ci-dessus élus, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou remise en mains propres contre récépissé. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

Fait en deux exemplaires paraphés et signés par les parties.

te : 08/07/2016

J.

Sur pages (hors annexes s'il y a)

A : Montpellier
Le : 25/08/2016

Le Preneur,
LA SOCIÉTÉ GLOBAL EXPLOITATION,
Monsieur Coste ou son délégué

Global Exploitation
172 rue Rameau de Valenciennes 34006
Le Clos des Minimes 3ème
34013 Montpellier Cedex 3
SAS Global Exploitation
RCS Montpellier 515 302 993

L.P. LF

53



AVENANT AU BAIL COMMERCIAL
RESIDENCE DE SERVICES
« SUITEUDES » à NEVERS

Ci après dénommé(s) « le Bailleur »
D'une part.

EL:
La société dénommée « GLOBAL EXPLOITATION » Société par Actions Simplifiée (unipersonnelle) au capital de 100.000 Euros, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 535 302 525, dont le siège social est sis 172, rue Raimon de Trencavel CS40666 - 34078 MONTPELLIER Cedex3.
Prise en la personne de son représentant légal ou toute personne dûment habilitée par lui :

Ci après dénommée « le Preneur »
D'autre part.

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le BAILLEUR est propriétaire d'un lot de copropriété situé au sein d'une résidence de services avec prestations de services para hôtelières situé au sein de la résidence « SUITEUDES » à NEVERS site S-11 quai des Mariniers à NEVERS (56000), qu'il a donné à Bail au PRENEUR, selon bail commercial prenant effet le 01/07/2016 :

N° LOT COMMERCIAL	N° LOT COPROPRIETE	TYPE	SURFACE
2A	8F	Studio	21,20 m²

Article 1. Modalités de paiement des charges de copropriété non récupérables

Après divers échanges menés entre elles, les parties ont décidé et convenu que le preneur s'engage à faire l'avance du paiement des charges de copropriété non récupérables (incomitant au bailleur) directement entre les mains du syndic.
Le montant des charges de copropriété non récupérables sera déduit par compensation sur le règlement des loyers dus par le preneur au bailleur.

Les autres clauses, charges et conditions du bail commercial initial, non modifiées, supprimées ou remplacées par les présentes demeurent inchangées.

Fait en paraphés et signés par les parties.

Fait à
Le : ... 04.10.2016 ...
Le(s) BAILLEUR(S) PROPRIETAIRES),

Fait à : Montpellier
Le : 24/05/2016
Le PRENEUR,
La société GLOBAL EXPLOITATION

 Global Exploitation

☐ Par
☐ Par
☐ Par
☐ Par

Global Exploitation
172 rue Raimon de Trencavel CS 40666
La Cité des Fellus-Pagardès
34078 MONTPELLIER Cedex 3
RCS Montpellier 535 302 525



L.P. LA

54

27



BAIL COMMERCIAL

RESIDENCE DE SERVICES
« SUITEDES » à NEVERS

Fait à :

Ci après dénommé(s) « le Bailleur »,
D'une part,

Et :

La société dénommée « GLOBAL EXPLOITATION » Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 100.000 Euros, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 535 302 525, dont le siège social est sis 172, rue Raimon de Trencavel CS40066 Le Clos des Muses - 34075 MONTPLAISIR CEDEX 3.

Fait en la personne de son représentant légal ou toute personne dûment habilitée par lui :

Ci après dénommée « le Preneur »,
D'autre part,

Il a été préalablement établi ce qui suit - ensemble contractuel :

Le Bailleur est propriétaire de bien(s) immobilier(s) - ci après « le bien » - au sein d'une résidence de services pour étudiants avec prestations de services para hôteliers : la désignation de(s) bien(s) figure à l'article 1^{er} du présent contrat.

Les parties sont convenues d'un renouvellement du bail commercial portant sur ce bien, et sur les meubles qui le garnissent dont la liste figure à l'article 8.1 du présent contrat, consenti par le Bailleur au bénéfice du Preneur, aux clauses, conditions et modalités qui sont définies par la présente convention. Par ce bail commercial, le Preneur est autorisé à exploiter le bien et son mobilier, et ce faisant, en résidence de services, en proposant à des tiers

Page | 1



Global Exploitation
14, rue de la République
34000 Montpellier

Global Exploitation
14, rue de la République
34000 Montpellier

L.P. L.A. R

55



l'hébergement meublé au sein des locaux loués. La sous location par l'exploitant à ces fins s'accompagnera de prestations para hôtelières.

La convention est soumise au statut des baux commerciaux défini par les articles L145-1 et suivants du Code de Commerce. Les parties manifestent toutefois leur volonté sans équivoque de soumettre expressément leur convention à ce statut, dans l'hypothèse où il pourrait être considéré comme non automatiquement applicable. L'application du statut des baux commerciaux est donc, sinon une obligation, au moins un choix.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1. Désignation des lieux

1.1 Ensemble immobilier

Le bien est situé dans un ensemble immobilier de type résidence de services pour étudiants avec prestations para hôtelières dénommée :

**« Résidence SUITEUDS NEVERS »
8-11 quai des Mariniers
58000 NEVERS**

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

1.2 Le bien appartenant au Bailleur au sein de la résidence et objet du bail :

N° LOT COMMERCIAL	N° LOT COPROPRIETE	TYPE	SURFACE
27	90	Studio	21,20 m2

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur, qui accepte, conformément aux dispositions du présent contrat, le bien qui existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes ses annexes et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, ainsi que la quote-part des parties communes et d'équipements collectifs attachés audit local au dont la jouissance est conlérée de par le fait et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le Bailleur donne, le cas échéant, son accord au Preneur pour une gestion banabée des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils contiennent au profit du Preneur.

C.P. 2
CP

56



Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du bail de la protection instituée par le présent bail commercial, et ce, pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance des parties communes et pour la totalité des activités qui y sont exercées.

Le Preneur s'engage à prendre les lieux tels qu'il se trouvent au jour de l'entrée en jouissance. Selon l'article L145-40-2 du Code de Commerce :
« Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :
1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. »

Le Bailleur, en fonction des dates d'achèvements de la construction, est susceptible de bénéficier auprès de tiers (vendeur, intervenants à l'acte de construire, assureurs, voisins etc...) de droits et garanties légales et/ou contractuelles (s'il ou déductibles sur l'achèvement), la résiliation de dédommages, la plénitude de la construction. (Garantie décennale, de parfait achèvement etc...) Il est convenu que par le présent contrat, et pendant toute la durée, le Bailleur confère mandat au Preneur de gérer en son nom et pour son compte la mise en œuvre de ces garanties et droits et de formuler en son nom toute réclamation amiable ou judiciaire qui serait nécessaire à l'achèvement du lot, à la mise en œuvre des garanties dont bénéficie le Bailleur etc... Le Preneur pourra ainsi formuler au nom et pour le compte du Bailleur toutes les réclamations nécessaires, effectuer toute mise en demeure, introduire et poursuivre toute action en justice, saisir tout avocat etc... Il s'agit par le mécanisme ici institué que le Preneur puisse avoir la maîtrise de toutes les réclamations nécessaires afin d'assurer la continuité et la plénitude de l'exploitation. Le Bailleur devra, en tant que de besoin, apporter son meilleur concours administratif, financier, donner toutes informations utiles afin de permettre au Preneur d'agir en son nom.

Si l'achèvement, le désordre, la difficulté... concernant les parties communes de la résidence, les droits du syndicat, si bien que le syndicat des copropriétaires doit agir, réclamer, ester, etc... le Bailleur apportera son concours en donnant toutes autorisations nécessaires en assemblée générale afin de permettre d'aboutir, le syndicat devant le cas échéant agir en tenant compte des informations et suggestions du Preneur.

Les fonds de cas échéant obtenus par le Preneur dans le cadre des réclamations et instances introduites au nom et pour le compte du Bailleur seront de convention expresse affectés à la résolution de la difficulté, directement par le Preneur ou bénéfice par exemple des entreprises chargées des travaux de reprise ; le Bailleur n'est destinataire personnellement des sommes les transmettra sans délai pour ce faire au Preneur. Enfin ce dernier pourra faire choix de ne pas gérer la difficulté liée à la mise en œuvre des garanties et droits en cause s'il estime que son exploitation n'est pas atteinte ce dont il devra alors informer le propriétaire.

Article 3. Destination des lieux

Le Preneur devra affecter les biens présentement donnés à bail à l'exploitation de son activité de location en Résidence de Services.
Le Preneur aura toutefois la faculté d'adjointe à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

Le Preneur devra utiliser les locaux loués, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage strictement précisé dans les présentes, conformément et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur.

Il est ici précisé que le Preneur fournira, en sus de l'hébergement, 3 des 4 prestations suivantes :

- le petit déjeuner,
- le nettoyage régulier des locaux,
- la fourniture du linge de maison,
- la réception de la clientèle.

C.P. C.F.R.

57



Certaines de ces prestations pourront être proposées « à la carte », tels que les petits déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privatives. Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations ou moins conformes aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit possible de la TVA sans remettre en cause la destination du logement. Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions de l'article 261 D du Code Général des Impôts.
Le Bailleur renonce expressément à la franchise de base prévue par l'article 293 B du CGI.

Article 3. Durée du bail

L'entrée en vigueur du bail, à la date ci-après définie, est soumise à la condition suspensive du transfert de la propriété du bien au bénéficiaire du bailleur, pour le cas où au moment de la signature du présent contrat le Bailleur ne serait pas encore propriétaire du bien.

Le bail prend effet le 01/07/2014 pour se terminer 9 ans plus tard le 30/06/2023.

Le preneur dispose d'un droit unilatéral de résiliation pendant le cours du bail, pour l'expiration de chaque période triennale (trois ans et six ans après l'entrée en vigueur du bail) à charge pour lui d'en aviser le bailleur au moins six mois à l'avance par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas d'utilisation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception c'est la date de la première présentation de la lettre au bailleur qui fera foi pour déterminer du respect du délai de six mois.

Article 4. Loyer

Le présent bail est censé moyennant un loyer assujéti à la TVA (au taux actuellement en vigueur), payable par virement ou chèque.

4.1. Composition du loyer

Il se décompose comme suit pour chaque unité d'habitation et parking :

UNITÉ D'HÉBERGEMENT	LOYER ANNUEL H.T (en euros)
Studio n°27	2443,24

Ce loyer s'entend hors TVA. Le Preneur s'engage en conséquence, à acquiescer, entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Au moment de la régularisation du bail le loyer est assujéti à une TVA à 10 % pour les unités d'habitation, 20 % pour les parkings. En cas de modification des taux de TVA le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

4.2. Paiement du loyer

Le loyer sera payé à terme échu en quatre échéances trimestrielles égales, les trimestres étant entendus au sens des trimestres civils (31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre). Le loyer sera réglé avant la fin du mois suivant l'expiration de chaque trimestre par virement bancaire. Tous les règlements auront lieu au domicile du Bailleur ou

2
C.P. CP



Le premier loyer sera payé le cas échéant prorata temporis pour la période de location comprise entre la date d'entrée en vigueur et la fin du trimestre civil en cours.

Le loyer est indexé tous les 3 ans et automatiquement, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et pour la première fois trois ans après cette entrée en vigueur. Cette indexation est proportionnelle à la variation sur trois ans de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, dit I.T.C.V. telle qu'elle résulte de la publication du dit indice au Journal Officiel de la République Française, mais cette variation est encadrée dans les limites ci-après définies.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi, sous les réserves afférentes aux limites de l'indexation ci-après précitées, à l'équation d'indexation :

Les définitions des termes de cette équation sont les suivantes :

L'« indice antérieur » est l'indice publié au titre du trimestre de référence, pour l'année N-3.

Limitations de l'indexation :

Ainsi en cas de variation de l'indice à la baisse sur la période triennale d'indexation le loyer restera identique. En cas de variation de l'indice à la hausse sur trois ans telle que la variation soit inférieure à 3,6 %, l'augmentation de loyer correspondra à la variation de l'indice sur la même période. En cas de variation à la hausse de l'indice supérieure à 3,6 % la variation du loyer sera limitée à 3,6 %.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement.

Au titre de ce bail, le bailleur devrait émettre au preneur les lochures afférentes aux loyers.

59



néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi (article 289 du Code Général des Impôts) autorise un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation. Le bailleur autorise aussi le preneur, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers.

Le PRENEUR établit au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Les factures seront téléchargeables, via un service Internet dédié, (service «-suites») qui permettra également de communiquer avec les propriétaires sur l'exploitation de la résidence. Une facturation trimestrielle de 3,00 € HT soit 3,60€ TTC (trois euros et soixante centimes) en considérant une TVA à 20 % sera appliquée à titre de rémunération du mandat de facturation et d'accès au service Internet. Le montant de la facturation se compensera avec celui du loyer, toutefois et dans le cadre d'un partenariat, le service «-suites» sera offert sur toute la durée du bail à l'ensemble des propriétaires.

Le bailleur conserve selon l'article 289.12 du Code Général des Impôts l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA. Le bailleur dispose d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le preneur.

Le bailleur s'engage :

- à verser à l'administration fiscale la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- à réclamer immédiatement le double de la facture si celle-ci ne lui est pas parvenue ;
- à signaler toute modification dans les mentions concernant son identification ou celle de son entreprise.

Article 4. Charges locatives, entretien et réparations

4.1. Charges récupérables sur le preneur

4.1.1 Définition

Le preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, doit rembourser au bailleur les charges récupérables.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer les charges récupérables par le bailleur auprès du preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au bailleur, en élabore les différentes catégories, (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères...) et dont le paiement sera remboursé au bailleur par le preneur sur justificatif. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste (par exemple les honoraires du syndic) restent à la charge du bailleur.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qui leur servira de leur permettre de déterminer les charges récupérables. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte offérent à détermination des charges récupérables pour les baux d'habitation qui sera applicable.

En cas de facturation globale reçue par le bailleur n'incluant pas seulement les locaux loués, les charges récupérables seront déterminées en appliquant le pourcentage défini par les tantièmes de copropriété concernés par

LP

60



la facturation globale dont les parties s'accordent à retenir qu'ils sont représentatifs du rapport entre la superficie exploitée par le preneur et les superficies de l'immeuble au regard de la rédaction de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965.

Néanmoins en cas de compteur divisionnaire permettant de déterminer la dépense spécifique attachée aux lieux loués c'est en fonction des index de ce compteur que seront déterminées ces charges, outre l'abonnement au service (voir des trais et taxes diverses y afférentes) qui obéira lui au prorata ci-dessus défini.

Il est en tout état de cause convenu que le preneur, en application des dispositions du Décret 2014-1317 du 3 novembre 2014, n'aura pas à supporter :

- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont la redevance légale est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble. Par exception la taxe des ordures ménagères peut toutefois être répartie sur le preneur, les parties étant ici convenues, par la référence ci-dessus au décret du 26 août 1987 que le preneur supportera la dite taxe ;
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des lieux des lieux loués ;
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

A.1.2. Modalités de paiement des charges

Le preneur remboursera au bailleur lesdites charges, sur présentation : d'une part de l'avis de taxe foncière incluant la taxe des ordures ménagères réparties, d'autre part du décompte individuel de charges établi par le syndic à la fin de chaque exercice comptable du syndicat des copropriétaires. Le bailleur s'engage ainsi dès qu'il en dispose, postérieurement à l'assemblée générale approuvant les comptes d'un précédent exercice, à adresser ce décompte au preneur.

Les parties rappellent en tant que de besoin que le bailleur, en tant que copropriétaire, reste seul débiteur des charges de copropriété auprès du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic. Il ne peut, sauf accord spécifique préalable et écrit des parties, et ultérieurement au présent bail, y avoir lieu à paiement par le preneur des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du syndic de la résidence.

Toutefois, il est convenu dans le cadre de ce bail, que le PRENEUR acquittera directement entre les mains du syndic le paiement des charges de copropriété récupérables. Le règlement de ces charges se fera par provision selon le budget prévisionnel de la copropriété sur approbation du Syndic avec une régularisation annuelle après clôture de l'exercice en cours. Le BAILLEUR règle donc les charges non récupérables entre les mains du syndic également.

Article 6.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs réalisés par le bailleur, en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état d'usage normale et de réparations locatives.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire par exemple la réfection des maitres des vitrages ; pour les Equipements d'installations d'électricité le



Global Exploitation

10/11/2024

2

61



remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et halles, des ampoules, tubes lumineux : réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection : etc...) dont le preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du bailleur. Il en est ainsi pour l'entretien et tous les remplacements des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques, dispositifs de climatisation, des éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie, ascenseur, pompes à chaleur - le cas échéant des piscines - hammam, portes automatiques, porte de garage, accès, clôture, pompes de relevage) : ainsi que des revêtements de façade, laque et bardages.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qui leur sera continuée de leur permettre de déterminer les réparations locatives. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Le preneur devra en tout état de cause avertir par écrit le bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité. Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation, d'une reprise concerne des parties communes.

Les parties conviennent en outre que si le bailleur, le cas échéant via le syndic des copropriétaires, ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article 4.2 et que le preneur estime que l'exploitation de la résidence soit susceptible d'être affectée par cette situation, le preneur adressera au bailleur par lettre un devis afférent aux travaux considérés. Le bailleur disposera d'un délai de huit jours ouvrés à compter de la première présentation de la lettre pour présenter un devis mieux-disant, et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le preneur. À défaut de convention expresse le preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui, dont le règlement sera à la charge du bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le preneur l'application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu à l'alinéa précédent (information du bailleur et organisation de la recherche de l'entreprise mieux-disant) n'aura pas à être observé dans 2 situations alternatives, dans le cadre desquelles le preneur pourra procéder directement à la réparation ou l'entretien aux frais du bailleur :

- D'une part si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT (ce chiffre subissant chaque année les mêmes indexations, avec les mêmes limites que le loyer) ;
- D'autre part si les travaux en cause étaient urgents étant alors entendus comme à urgents à les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène ou de sécurité ou de sécurité des biens ou des personnes.

4.3. Travaux interdits au preneur

Le preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, de débarras, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du bailleur.

4.4. Travaux effectués par le bailleur

Le preneur s'engage à souffrir et laisser exécuter, tous les travaux d'entretien, de construction, aménagements, de grosses réparations ou nécessaires ressortant de la responsabilité du bailleur. Ce dernier devra néanmoins prendre toutes précautions pour troubler le moins possible l'activité du preneur. Les parties s'entendent de concert le calendrier des travaux à effectuer le cas échéant.

Aucune des parties ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de

 2
 10
 10



l'immeuble ou nuire à sa solidité. Le Preneur s'interdit à ce titre de ne faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Au terme de la relation locative, le Preneur s'engage à laisser au Bailleur la propriété des travaux réalisés par lui et agréés par le Bailleur soit en application des dispositions contractuelles soit par un accord spécifique sans en recevoir d'indemnisation mais sans qu'il soit contrairement possible pour le Bailleur d'engager une remise en état des lieux dans le cas d'un sinistre.

Il est toutefois précisé que les matériels, équipements et installations non fixés à demeure, et ceux de ce fait ne pouvant être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur qui sera autorisé à les enlever à sa sortie, à charge pour lui de remettre si nécessaire, les lieux en état après enlèvement.

Article 7. Contrat Sérénilé

Toute fois et pour une gestion saine des travaux à la charge du bailleur, le preneur propose un contrat tripartite.

Les parties conviennent expressément que le bailleur supportera une quote-part annuelle des charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, à savoir forfaitairement à 11.000 euros HT par m² habitable en remplacement de l'article 62, hors article 606, mise en conformité, tous travaux votés en AG et charges syndic non récupérables.

Ce montant sera liquidé annuellement, sur l'indice des loyers commerciaux.

merci de bien vouloir cocher la case selon votre choix (obligatoire) :

☒ J'opte pour la facturation du contrat sérénité et j'accepte qu'il soit déduit de mes loyers trimestriels.

☐ Je refuse le contrat présenté et m'engage à régler toutes les factures de travaux qui seront nécessaires dans mon bien

Article & Excerpts

4.1. À l'origine des locaux

Le Preneur est autorisé à placer à l'intérieur des locaux toutes enseignes et signalétique de son choix.

4.3. En la coda

Le Preneur est autorisé à installer toute enseigne extérieure, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précisé que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité et ce faisant déterminante de son consentement à la présente location.

Le Preneur devra en outre se conformer aux règles de la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Si l'opposition ultérieure d'un enseigne différente de celle ayant été autorisée dès avant le bail modifie l'aspect extérieur de l'immeuble de sorte que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires soit nécessaire en application de l'article 25b de la Loi du 10 juillet 1965, sera appliquée le mode opératoire suivant :

Le preneur adressera les documents les plus complets au bailleur (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier puisse solliciter l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. Dans l'hypothèse où le preneur souhaite faire installer l'éclairage nouvelle avant la prochaine assemblée générale prévue le bailleur devra prendre l'initiative du syndic pour solliciter l'organisation d'une assemblée spéciale. Dans l'hypothèse où le syndic estimait que les baux afférents à l'organisation de cette réunion spéciale soient supportés

C.P. CP R

63



par le bailleur, les frais y afférents seront supportés par le preneur sur présentation d'un devis qu'il accepterait
officiellement ou coût d'organisation de l'assemblée.
Le même mode opératoire sera utilisé dans l'hypothèse où le preneur sous-traiterait à ses frais réaliser des travaux
visés par l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, dont il n'aurait pas en principe la charge.

Article 9. Mobilier

9.1. Renouvellement du mobilier

La signature par les parties du présent renouvellement de bail vaut acceptation du changement de mobilier à
partir de 2018. Le preneur s'engage à présenter un devis pour validation par le bailleur ou minimum un mob
avait son changement. Le mobilier comprenant pour un type 1 : un canapé-ti, une table de chevet, une table,
deux chaises, un bureau, une commode, un ensemble d'accessoires de SDB, deux coussins/oreillers, vaisselle,
lamps, kit vaisselle. Et la même liste est dressée pour un type 2 avec en sus un sommier, un matelas, une table de
chevet et une lampe.

Dès la signature dudit renouvellement, il est obligatoire pour le preneur de remettre au bailleur pour
acceptation un devis pour le changement du mobilier sans dépasser un prix de 3 800€ HT pour un type 1 et
5 200€ HT pour un type 2.
Les causes de renouvellement du mobilier sont de deux ordres et obéissent à des régimes spécifiques définis ci-
après :

9.1.1 Renouvellement du mobilier dégradé

Le preneur rendra le mobilier de façon constante en parfait état de fonctionnement et d'entretien. Il sera tenu
au remplacement à ses frais du mobilier dégradé par le fait de son personnel ou des occupants de la résidence,
ou dégradé par toute autre cause, qui soit en substance telle qu'elle impose le remplacement du mobilier
concerné (bris, dysfonctionnement, etc.). Si cela est techniquement possible et si le coût en est inférieur, le
preneur pourra préférer une réparation à un rachat d'un élément équivalent.

À cet effet le bailleur mandate expressément et irrévocablement le preneur afin de procéder en son nom et pour
son compte, mais aux frais du preneur, au renouvellement ou à la réparation du mobilier dégradé.

9.1.2 Renouvellement du mobilier vétuste.

Le renouvellement du mobilier vétuste aura lieu à l'initiative du preneur, mais aux frais du bailleur selon les
prescriptions suivantes :

9.1.2.1 Définition de la vétusté

Les parties conviennent, puisqu'il s'agit d'optimiser les performances locatives de la résidence, que le mobilier
actuellement présent dans les logements, sera, à compter de 2018, contractuellement considéré entre elles
comme vétuste même s'il demeure en bon état d'entretien et utilisable. Il s'agit donc d'une vétusté spécifique,
conventionnelle, liée à la nécessité de présenter à des candidats aux séjours, un aménagement correspondant
au goût du jour. Les parties conviennent par ailleurs que si un élément du mobilier au terme de la période ci-
après visée, correspond à la fois à la définition de la vétusté donnée par le présent article, et à la définition du
mobilier dégradé de l'article 8.1.1, c'est le régime du renouvellement du mobilier vétuste qui s'appliquera.

9.1.2.2 Renouvellement

Le preneur pourra procéder au renouvellement du mobilier vétuste : le choix du mobilier, qui sera effectué par le
preneur, sera tel qu'il devra correspondre aux mêmes éléments (sans mobilier supplémentaire) que ceux de
l'inventaire : il devra se faire dans une gamme de qualité équivalente. Ce renouvellement n'aura donc pour

R
C.P. LA

64



objet que d'actualiser le mobilier afin de le rendre conforme aux exigences de la clientèle pour une résidence de cette catégorie.

Le preneur dispose par ailleurs de la possibilité de changer d'initiative et à tout moment le mobilier à ses frais, par un mobilier équivalent, sur simple information du bailleur, sans avoir à respecter le délai de vétusté défini à l'article 8.1.2.1).

Aucun mobilier, d'origine ou renouvelé (parallèle à l'initiative du preneur et à ses frais), ne pourra faire l'objet d'un remplacement selon les prescriptions du présent article c'est-à-dire aux frais du bailleur pour vétusté ou dégradation, avant d'avoir atteint le délai visé précédemment.

9.1.2.3 Evaluation du prix

Le prix du mobilier, qui sera ainsi supporté par le bailleur, ne pourra être supérieur au résultat de l'équation suivante (la TVA étant appliquée après le résultat du calcul ou tous deux en vigueur) : Prix du mobilier hors taxes acquis par le bailleur en début de bail (selon le coût HT ressortant de l'annexe visée à l'article 8.1) subissant une augmentation de 10 %, si bien qu'il sera multiplié par le coefficient « 1,1 ». Si le coût HT du mobilier objet du renouvellement est supérieur au résultat de cette équation, le différentiel (TVA en sus) sera supporté par le preneur ; si le coût du mobilier objet du renouvellement est inférieur au résultat de cette équation la participation du bailleur sera limitée à ce coût, TVA en sus. Lorsque plusieurs éléments mobiliers sont renouvelés simultanément, il n'y a pas lieu à distinction du prix de chaque élément, et c'est l'ensemble du coût des éléments concernés qui constitue l'assiette du calcul. Le preneur devra accompagner sa demande de tout justificatif.

Le Preneur assurera le paiement du mobilier renouvelé auprès du fournisseur et le remboursement du Bailleur interviendra par compensation avec les sommes dues par le preneur au bailleur ou à des autres dispositions du présent contrat ; cette compensation sera étalée dans le temps si bien que c'est sur quatre trimestres maximum que la somme sera compensée avec les sommes dues par le preneur au bailleur, compensées aux dates d'exigibilité des paiements des loyers.

Le Bailleur pourra toutefois choisir de financer le mobilier, à la commande, par le virement du montant du mobilier à renouveler au Preneur.

Article 10. Cession - sous-location

Le Preneur, conformément à l'article 1717 du Code civil, pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de services avec fourniture de prestations para-hôtelières, selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le Preneur est par ailleurs autorisé à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que celles que définites ci-dessus, il s'agit de visé les hypothèses de la sous-location à un autre exploitant, et non celle de la sous-location aux candidats aux séjours qui fait l'objet quant à elle de l'article 21.

Article 11. Concours du Bailleur

Le Bailleur s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires.

Article 12. Non concurrence

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble.

C.P. C.F.N

65



pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur.

Article 13. Etat des risques naturels et technologiques - diagnostic de performance énergétique.

Le Bailleur fournit un état des risques naturels et technologiques du bien donné à bail.
Dans l'hypothèse où le présent bail serait régularisé antérieurement à la livraison du bien le Bailleur s'engage à fournir un nouvel état des risques naturels et technologiques actualisé, dans l'hypothèse de modifications administratives qui soit telles que l'état des risques en serait modifié, cette fourniture devant le cas échéant intervenir dans le mois précédant la date de livraison prévisionnelle du bien.
Sous la même réserve de livraison, le diagnostic de performance énergétique sera fourni par le Bailleur au Preneur dès qu'il sera en mesure d'être dressé, si la signature du présent bail intervient une date telle qu'il a déjà pu être dressé.

Article 14. Assurances

14.1. Assurance propriétaire non occupant

L'exploitant informe le Bailleur qu'il peut, s'il le souhaite, souscrire une assurance qui garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non occupant.

Le Bailleur veillera à ce que le syndic souscrive une police d'assurance qui couvre l'immeuble par nature ou par destination, tous agencements, équipements des parties communes et installations communes dont il serait (co)propriétaire.

14.2. Assurance du Preneur

Le Preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notablement solvable de son choix, une police d'assurance responsabilité civile professionnelle et une multirisque locataire le garantissant contre les risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, etc., ses biens et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité.

Article 15. Prolongation ou renouvellement du bail

Le présent bail sera prolongé ou renouvelé selon les prescriptions du statut des baux commerciaux.

Il est rappelé et expressément convenu qu'en cas de non renouvellement du bail commercial à l'initiative du Bailleur après l'expiration de la durée contractuelle ci-dessus le Preneur a droit à une indemnité d'éviction, qui sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés par ce refus. Les modalités de calcul de cette indemnité sont prévues à l'article L145-14 du Code de Commerce dont le texte est ici rappelé :

« Article L145-14

Le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le Bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

Article 16. Conséquences du renouvellement du bail

Le renouvellement du présent bail annule et remplace le précédent bail commercial, ainsi que ses avenants, à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

R
C.P. LA

66



Article 17. Condition de renouvellement du bail

Pour que le renouvellement du bail soit effectif, un minimum de 80% de retour de baux commerciaux signés est impératif. En revanche, si le pourcentage minimum attendu n'est pas obtenu, le preneur s'accorde la faculté de déroger à celui-ci et peut donc accepter le renouvellement du présent bail.

Article 18. Pluralité de bailleurs

En cas de pluralité de bailleurs, ils sont réputés avoir contracté les obligations et droits du présent bail solidairement. Si bien qu'en leur qualité de créanciers, par application du principe de solidarité active, tout paiement fait à l'un ou à l'autre sera considéré comme libératoire pour le preneur, tout à ordre précédemment et conjointement, visé ce dernier de modalités différentes. En ce qui concerne leur qualité de débiteurs des obligations du présent bail ils seront solidairement tenus à l'exécution des conditions du contrat.

Article 19. Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement associé à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges par le preneur, le présent bail sera résilié de plein droit, trois mois après un commandement de payer ou d'acquiescer demeuré infructueux contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, par acte extrajudiciaire, à l'exclusion de toute autre forme, lettre recommandée par exemple.

Article 20. Droit de préemption en cas de cession du bien

Si le propriétaire envisage de vendre les lieux objet du présent bail, il en informera le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du preneur qui disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le preneur de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet. Dans le cas où le propriétaire déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire devra, si le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa des conditions et ce prix. Cette notification vaudra offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente sera valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aurait pas été acceptée dans ce délai serait caduque.

Le preneur qui accepterait l'offre ainsi notifiée disposerait, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Article 21. Sous location

Les lieux étant destinés à être sous-loués à des étudiants ou jeunes actifs, le bailleur renonce à l'application des dispositions des articles L145-31 et -32 du code de commerce étant en cela autorisé à sous-louer sans appeler le bailleur à concourir aux coûts de sous-location, ce qui est l'essence même du présent contrat, et à sous-louer au prix qu'il déterminera, sans que le prix de la sous-location ne puisse avoir quelque influence sur le prix du loyer principal convenu par le présent contrat.

C.P. 4 R

67



Article 22. Election de domicile - notifications

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.
Toute notification prévue par la convention, sous dispositions contractuelles spécifiques à une clause du bail, sera valablement faite aux domiciles ci-avant élus, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou remise en mains propres contre récépissé. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

Fait en deux exemplaires paraphés et signés par les parties.

A :
Le : 01.10.2016

Le(s) bailleur(s) propriétaire(s),
LAUFONT PHILIPPE AL ET MARIE

A : Montpellier
Le : 25/05/2016

Le Preneur,
LA SOCIÉTÉ GLOBAL EXPLOITATION,
Monsieur Coste ou son délégué

Global Exploitation
172 rue Ramon de l'Arquer CS 43044
Le Clos des Murels, 34795 MONTPELLIER Cedex 3
SAS au capital de 10 000 €
RCS Montpellier 312 340 000

sur 14 pages (non annexes 18 y a)

1.5 LP



AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

RESIDENCE DE SERVICES
« SURTETUDES » à NEVERS

Solus :

Nom et Prénom ou raison sociale : LAFFONT PHILIPPE M. ET ANNE
Adresse : VILLIA BOLE
Adresse : 644 CHEMIN DE LA BARBIE
Code postal et Ville : 07000 PRIVAS

Ci après dénommé(s) « le Bailleur »
D'une part,

Et :

La société dénommée « GLOBAL EXPLOITATION » Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 100.000 Euros, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 535 302 525, dont le siège social est 172, rue Jeanmon de Brancas CS40066 - 34075 MONTPELIER Cedex3.
Prise en la personne de son représentant légal ou toute personne dûment habilitée par lui :

Ci après dénommée « le Preneur »,
D'autre part,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le BAILLEUR est propriétaire d'un lot de copropriété situé au sein d'une résidence de services avec prestations de services para hôteliers situé au sein de la résidence « SURTETUDES » à NEVERS site 5-11 quai des Mariniers à NEVERS (58000), qu'il a donné à Bail au PRENEUR, selon bail commercial prenant effet le 01/07/2016 :

N° LOT COMMERCIAL	N° LOT COPROPRIETE	TYPE	SURFACE
27	P0	Studio	21,20 m²

Article 1. Modalités de paiement des charges de copropriété non récupérables

Après divers échanges menés entre elles, les parties ont décidé et convenu que le preneur s'engage à faire l'avance du paiement des charges de copropriété non récupérables (incombant au bailleur) directement entre les mains du syndic.
Le montant des charges de copropriété non récupérables sera déduit par compensation sur le règlement des loyers dus par le preneur au bailleur.

Les autres clauses, charges et conditions du bail commercial initial, non modifiées, supprimées ou remplacées par les présentes demeurent inchangées.

Fait en deux exemplaires paraphés et signés par les parties.

Fait à :

Le : 26/05/2016

Le(s) BAILLEUR(S) PROPRIETAIRE(S).

Fait à : Montpellier

Le : 26/05/2016

Le PRENEUR,

La société GLOBAL EXPLOITATION

Global Exploitation

GLOBAL EXPLOITATION
172 rue Jeanmon de Brancas CS40066
Le Clos des Pins - 34075 Montpellier
34075 Montpellier
SAS au capital de 100 000 €
RCS Montpellier 535 302 525

L.P. LF



CENTRE EXPERTISES

119, Avenue de Verdun
58300 DEOZE
Tél : 03 86 50 25 76 – Fax : 03 86 50 20 07
contact@agendacentre.fr

Dossier N° 2023-DB-156

Dossier de Diagnostic Technique Vente

-  ELECTRICITÉ
-  DPE
-  ERP
-  SURFACE CARREZ



Adresse de l'immeuble
5-11 quai des Mariniers
Appartement 26 lot n° 89 1er étage
58000 NEVERS

Date d'édition du dossier
31/08/2023
Donneur d'ordre
SELARL H.O.R



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
EURL au capital de 20.000 € - SIRET : 481 344 687 00068 - APE : 7120B



70



RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D371-5 du Code de la Construction et de l'Habitation - Article 46 de la Loi n°65 557 du 30 juillet 1965

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique ⁽⁵⁾
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment ⁽⁶⁾
- Information sur la présence d'un risque de mэрule ⁽⁶⁾
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées ⁽⁷⁾
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet ⁽⁸⁾

Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ⁽⁹⁾
- État de l'installation intérieure d'électricité ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation intérieure de gaz ⁽¹¹⁾
- État de l'installation d'assainissement non collectif ⁽¹²⁾
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) ⁽¹³⁾

Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

⁽¹⁾ Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

⁽²⁾ À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013

⁽³⁾ Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)

⁽⁴⁾ Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes

⁽⁵⁾ Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE

⁽⁶⁾ Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

⁽⁷⁾ Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

⁽⁸⁾ Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

⁽⁹⁾ Si immeuble construit avant le 01/01/1949

⁽¹⁰⁾ Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

⁽¹¹⁾ Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

⁽¹²⁾ Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes

Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr

Nos services de confiance

DIAG MAG

Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du logement

DIAG PAY

Paiement direct en ligne

DIAG ZEN

Pas de questions sur votre rapport ? Nos experts agréés pour vous accompagner

DIAG ASSIST

Quel diagnostic pour quel bien ? Avec l'expertise Agence Diag 0105

N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports !!

7A



CENTRE EXPERTISES
119, Avenue de Verdun
58000 DECOZE

Dossier N° 2023-08-156

Note de synthèse



Adresse de l'immeuble
5-11 quai des Mariniers
Appartement 26 lot n° 89 1er
étage
58000 NEVERS

Date d'édition du dossier
31/08/2023
Donneur d'ordre
SELARL H.O.R

Réf. cadastrale
BW / 385/153/151
N° lot
89

Description du bien : Appartement F3

Les renseignements chiffrés ou qualitatifs seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics obligatoires. Le acte de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports

	ELECTRICITE	Absence d'anomalie	
	Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes		Limite de validité : Vente : 30/08/2026 Location : 30/08/2029
	DPE	104 kWh/m²/an	
		194 kWh/m²/an	5 kg CO₂/m²/an
	Consommation en énergie finale : 84 kWh/m²/an		Limite de validité : 30/08/2039
	Un audit énergétique a été réalisé : Non		
	ERP	Présence de risque(s)	
	Plan de prévention des risques : PPRN (Risques pris en compte : Inondation) - Sismicité : 1 (très faible) - Secteur d'information sur les sols : Non - Potentiel radon niveau 3 : Non		Limite de validité : 29/02/2024
	SURFACE PRIVATIVE	21,05 m²	
	Surface non prise en compte : 0,00 m²		Limite de validité : À refaire à chaque transaction



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
FURL au capital de 20.000 € - SIRET : 481 344 687 00068 - APE : 7120B



72



CENTRE EXPERTISES

119, Avenue de Verdun
58300 DECIZE
Tél : 03 86 50 25 76 – Fax : 03 86 50 20 07
contact@agendacentre.fr

Dossier N° 2023-08-156 WE1
APPARTEMENT N°26

État de l'installation intérieure d'électricité

DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

Adresse : 5-11 quai des Martiniers
Appartement 26 lot n° 89 1er étage
58000 NEVERS
Référence cadastrale : BW / 385 / 153 / 151
Lot(s) de copropriété : 89
Type d'immeuble : Appartement
Année de construction : 2001 – 2005
Année de l'installation : > 15 ans
Distributeur d'électricité : Enedis



Étage : 1er Palier : Sans objet N° de porte : 26 Identifiant fiscal (si connu) : Non communiqué
Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : Néant

IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : SELARL H.O.R. – 12 Rue de la Cennille 69923 OULINS CEDEX
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Autre
Propriétaire

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AVANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : Frédéric BACUET
Certification n°C3263 délivrée le 07/07/2020 pour 5 ans par LCC Qualispart (17 rue Borrel 81100 CASTRES)
Cabinet de diagnostics : CENTRE EXPERTISES
119, Avenue de Verdun – 58300 DECIZE
N° SIRET : 481 344 687 00068
Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10795853504 Validité : 01/01/2023 AU 31/12/2023

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 2023-08-156 WE1
Ordre de mission du : 31/08/2023
L'attestation requise par l'art de R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service
Accompagnateur(s) : QUALIJURIS 58 (Notaire)



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
EURL au capital de 20.000 € SIRET : 481 344 687 00068 APE : 7120B



73



Document(s) fourni(s) : Aucun
 Moyens mis à disposition : Aucun
 Commentaires : Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
 ⇒ Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non prévues dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

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

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

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

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

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
 l'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**
 Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes.

Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

74



- ☐ 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☐ 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
- ☐ 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- ☐ 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- ☐ 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs
- ☐ 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

Installations particulières

- ☐ P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- ☐ P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires

- ☒ IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

ANOMALIES IDENTIFIÉES

Néant

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLÉS DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

Formule 2	Libellé des informations	Photo
IC / B.11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
IC / B.11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.	
IC / B.11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.	

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 15-610 - Annexe B

AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Néant

Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic

- Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
 - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) existence et caractéristiques ;
 - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
 - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées

75



Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

Autres types de constatation

Néant

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

Néant

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le 31/08/2023

Opérateur de diagnostic : Frédéric BACUET

État rédigé à DECIZE, le 31/08/2023

Durée de validité :

Vente : Trois ans, jusqu'au 30/08/2026

Location : Six ans, jusqu'au 30/08/2029

Signature de l'opérateur de diagnostic 	Cachet de l'entreprise  CENTRE EXPERTISES 119, Avenue de Verdun 68300 DECIZE Tél : 09 85 50 25 76 SIRET : 481 344 687 00068 - APE : 7320B

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

EXPLICATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIELLE À L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.



ÉLECTRICITÉ



LIAISON EQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence prive l'individu, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES D'CONTACT DIRECT

Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTÉS À L'USAGE

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTÉS DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À ORBITEURS

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une arête d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE A PUIXS (15 MM MINIMUM)

La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

77



ANNEXES

Caractéristiques de l'installation

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Caractéristique	Valeur
Distributeur d'électricité	Enedis
L'installation est sous tension	Oui
Type d'installation	Monophasé
Année de l'installation	> 15 ans

COMPTEUR

Absent

DISJONCTEUR GÉNÉRAL AUTRE QUE DE BRANCHEMENT

Caractéristique	Valeur
Localisation	Appartement 1er étage Pièce à vivre + Coin cuisine
Calibre	40 A
Différentiel	30 mA

INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Caractéristique	Valeur
Résistance	12 Ω
Section du conducteur de terre	Sans objet
Section du conducteur principal de protection	Sans objet
Section du conducteur de liaison équipotentielle principale	Sans objet
Section de la dérivation individuelle de terre	$\geq 10 \text{ mm}^2$

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

Quantité	Type d'appareil	Calibre de l'appareil	Sensibilité du différentiel
1	Interrupteur	40 A	30 mA

TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

Caractéristique	Valeur
Localisation	Appartement 1er étage Pièce à vivre + Coin cuisine
Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation	Cuivre 10 mm ²

Plans et croquis

■ Planche 1/1 : Appartement

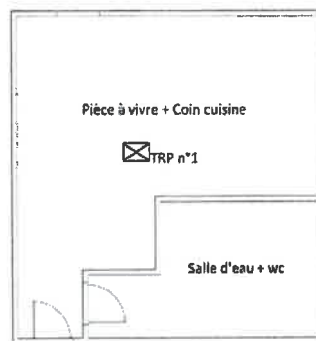
Légende	
Compteur	Coupure d'urgence
Prise de terre	Tableau de répartition
Anomalie	

78



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble:	5-11 quai des Mariniers Appartement 26 lot n° 89 1er étage 58000 NEVERS
N° dossier:	2023-06-156				
N° planche:	1/1	Version:	1	Type:	Croquis
Origine du plan:	Cabinet de diagnostic			Bâtiment - Niveau:	Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



29



Planche photographique



ÉLECTRICITÉ 



ÉLECTRICITÉ



Attestation d'assurance

[illegible]

81



ÉLECTRICITÉ



Certifications



Certificat N° C3263

Monsieur Frédéric BACUET



Certifié dans le cadre du processus de certification PPM et J
ou PPM consultable sur www.qualiexpert.com conformément
à l'ordonnance 2000-468 dite loi du 8 juin 2009 et au décret
2506-1114 du 05 septembre 2006.

DATE (S) DOMAINE(S) AUTRES(S) :

Constat de départ d'inspection au plomb	Certificat valide	Arrêté du 21 septembre 2006 relatif au plomb
De 05/06/2020	De 05/06/2020	Arrêté du 21 septembre 2006 relatif au plomb
Et validé à la présence de plomb	Et validé à la présence de plomb	Arrêté du 21 septembre 2006 relatif au plomb
Et validé à la présence de plomb	Et validé à la présence de plomb	Arrêté du 21 septembre 2006 relatif au plomb
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valide	Arrêté du 08 août 2007 relatif au gaz
De 05/06/2020	De 05/06/2020	Arrêté du 08 août 2007 relatif au gaz
Et validé à la présence de gaz	Et validé à la présence de gaz	Arrêté du 08 août 2007 relatif au gaz
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valide	Arrêté du 8 juillet 2005 relatif à l'électricité
De 05/06/2020	De 05/06/2020	Arrêté du 8 juillet 2005 relatif à l'électricité
Et validé à la présence d'électricité	Et validé à la présence d'électricité	Arrêté du 8 juillet 2005 relatif à l'électricité
Diagnostic de performance énergétique	Certificat valide	Arrêté du 24 décembre 2001 relatif au diagnostic
De 05/06/2020	De 05/06/2020	Arrêté du 24 décembre 2001 relatif au diagnostic
Et validé à la présence d'énergie	Et validé à la présence d'énergie	Arrêté du 24 décembre 2001 relatif au diagnostic
Attestation avec mention	Certificat valide	Arrêté du 24 décembre 2001 relatif au diagnostic
De 05/06/2020	De 05/06/2020	Arrêté du 24 décembre 2001 relatif au diagnostic
Et validé à la présence d'énergie	Et validé à la présence d'énergie	Arrêté du 24 décembre 2001 relatif au diagnostic

DATE D'EXPIRATION LE 11 JUIN 2023
Signature ALBERT
Directeur QUALIEXPERT


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

PPM CERTIFICATION de performance version 1.0/01/20



ÉLECTRICITÉ



Attestation d'indépendance

« Je soussigné LOIC PEYRICHDUT, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
 - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

CHIFFRE D'OPÉRATION - AGENDA
17, rue de la République - 06100 NICE
Tél : 06 89 39 25 25
www.agenda-nice.fr
11 rue de la République - 06100 NICE
Membre du C.C.P. de la Région N.C.

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N° ALBI 2558E1849800
Émission : 01/07/2022
Validité (logement) : 30/08/2023



Adresse 5-11 QUAI DES MARINIERS APPARTEMENT 26 LOT N° 89 1ER

ETAGE 58000 NEVERS

Etage 1er, N° de lot: 89

Type de bien Appartement

Année de construction 2006 - 2012

Surface 21.05 m²

Performance énergétique et climatique



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement



Informations diagnostiqueur

CENTRE EXPERTISES
119 avenue de Verdun
58300 DECIZE
tel : 03 86 50 25 76

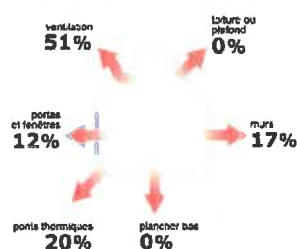
FREDERIC BACUET
contact@agendacentre.fr
C3263

LCC Qual'expert



84

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



Confort d'été (hors climatisation)*



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



bonne inertie du logement

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :

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

*Le confort d'été est défini par la norme NF EN 15251-2, qui prend en compte les caractéristiques du logement et les conditions d'usage.

85

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	741	entre 60 € et 90 €	18 %
eau chaude	2 982	entre 240 € et 340 €	73 %
refroidissement			0 %
éclairage	88	entre 0 € et 10 €	2 %
auxiliaires	293	entre 20 € et 40 €	7 %
énergie totale pour les usages recensés :	4 103 kWh	entre 320 € et 480 € par an	

Conventuellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 68ℓ par jour.

4.1. - Énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2023 (abonnements concrets)

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

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -30% sur votre facture

Astuces

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 68ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

27ℓ consommés en moins par jour, c'est -21% sur votre facture

Astuces

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'habitat économe :
france-energie.com/fr

86

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	Isolation
Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
Toiture/plafond	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage Porte(s) autres opaque pleine isolée	Faire tester

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmeur pièce par pièce (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 100 L
Climatisation	Néant
Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
Plâtrage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans
Radiateur	Né jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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

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

1

Les travaux essentiels

Lot	Description	Performance recommandée
	Etape non nécessaire, performance déjà atteinte	

2

Les travaux à envisager Montant estimé : 8100 à 12100€

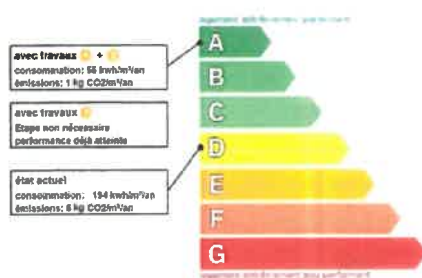
Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

Commentaires :

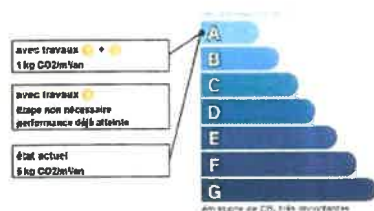
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

Consultez le simulateur France Rénov' le plus simple de tout temps pour estimer les coûts et les économies de vos travaux de rénovation et d'isolation.

<https://france-renov.gouv.fr/les-espaces-consult-fr>

Vous pouvez également consulter les guides de l'Agence de l'énergie.

<https://france-renov.gouv.fr/les-guides>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la Transition Écologique

Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique. À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des « passoires énergétiques » d'ici 2028.

Fiche technique du logement

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

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

Adresse du logement : 11CIEL Diagnostiques v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]

Section InfoEnergie ou autre : N/A

Date du DPE : 2023-08-15

Photographies des travaux

Date de construction : 31/08/2012

Rapport mentionnant la composition des parois

Surface habitable : N/A

Section cadastrale : Section cadastrale BW, Parcelle(s) n°

345/151/151

Régime de copropriété : N/A

Norme d'isolation des parois : N/A

Norme d'isolation des parois : N/A

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

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	56 Hérault
Altitude	Observé / mesuré	145 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Document	2006 - 2012
Surface habitable du logement	Observé / mesuré	21,05 m²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Surface du toit	Observé / mesuré	9,63 m²
Type de local adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins
Épaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm
Isolation	Observé / mesuré	oui
Année isolation	Document	2006 - 2012
Doublage rapporté avec lame d'air	Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
Surface du mur	Observé / mesuré	11,75 m²
Type de local adjacent	Observé / mesuré	un local chauffé
Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins
Épaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm
Isolation	Observé / mesuré	oui
Année isolation	Document	2006 - 2012
Doublage rapporté avec lame d'air	Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
Surface du mur	Observé / mesuré	9,7 m²
Type de local adjacent	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
État isolant des parois	Observé / mesuré	non isolé

90

	Surface Ave	 Ouvrir le menu	0 m²
	Etat isolation des parois Ave	 Ouvrir le menu	non isolé
	Matériau mur	 Ouvrir le menu	Mur en bloc de béton pleins
	Epaisseur mur	 Ouvrir le menu	20 cm
	Isolation	 Ouvrir le menu	ou
	Année isolation	 Ouvrir le menu	2006 - 2012
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Ouvrir le menu	moins de 15cm ou encadre
	Surface du mur	 Ouvrir le menu	11.75 m²
	Type de local adjacent	 Ouvrir le menu	un local chauffé
	Matériau mur	 Ouvrir le menu	Mur en bloc de béton pleins
Mur 4 Ouest	Epaisseur mur	 Ouvrir le menu	20 cm
	Isolation	 Ouvrir le menu	ou
	Année isolation	 Ouvrir le menu	2006 - 2012
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Ouvrir le menu	moins de 15cm ou encadre
Plancher	Surface de plancher bas	 Ouvrir le menu	21.05 m²
	Type de local adjacent	 Ouvrir le menu	un local chauffé
	Type de pb	 Ouvrir le menu	Casse béton
	Isolation: oui / non / inconnue	 Ouvrir le menu	non
Plafond	Surface de plancher haut	 Ouvrir le menu	21.05 m²
	Type de local adjacent	 Ouvrir le menu	un local chauffé
	Type de pb	 Ouvrir le menu	Casse béton
	Isolation	 Ouvrir le menu	non
Fenêtre Nord	Surface de baie	 Ouvrir le menu	3.87 m²
	Placement	 Ouvrir le menu	Mur 1 Nord
	Orientation des baies	 Ouvrir le menu	Nord
	Techinson vitrage	 Ouvrir le menu	vertical
	Utr (base-directe)	 Ouvrir le menu	1.3
	Type ouverture	 Ouvrir le menu	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Ouvrir le menu	Métal avec rupture de ponts thermiques
	Type de vitrage	 Ouvrir le menu	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Ouvrir le menu	20 mm
	Présence couche peu émissive	 Ouvrir le menu	non
	Gaz de remplissage	 Ouvrir le menu	Ar
	Pourcentage de la menuiserie	 Ouvrir le menu	au maximum
	Largeur du dormant menuiserie	 Ouvrir le menu	Ep. 5 cm
	Type de maoques proches	 Ouvrir le menu	Absence de masque proche
	Type de maoques lointains	 Ouvrir le menu	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte	 Ouvrir le menu	1.8 m²
	Placement	 Ouvrir le menu	Mur 3 Sud
	Type de local adjacent	 Ouvrir le menu	des circulations sans ouverture directe vs l'extérieur
	Nature de la menuiserie	 Ouvrir le menu	Toute menuiserie
	Type de porte	 Ouvrir le menu	Porte épaisse et non isolée
	Pourcentage de la menuiserie	 Ouvrir le menu	au maximum
Port Thermique 1	Largeur du dormant menuiserie	 Ouvrir le menu	Ep. 5 cm
	Type PT	 Ouvrir le menu	Mur 5 Nord / Plafond
	Type isolation	 Ouvrir le menu	UI, non malé
	Longueur du PT	 Ouvrir le menu	4.6m

91

Pont Thermique 2	Type PT	Obscur / ouvert	Mur 3 Nord / Planches
	Type isolation	Obscur vs / ouvert	ITI / non isolé
	Longueur du PT	Obscur vs / ouvert	4,4 m

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	Obscur vs / ouvert VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
	Année installation	Obscur vs / ouvert 2006
	Energie utilisée	Obscur vs / ouvert Electrique
	Façades exposées	Obscur vs / ouvert une
	Logement traversant	Obscur vs / ouvert non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	Obscur vs / ouvert Installation de chauffage simple
	Type générateur	Obscur vs / ouvert Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	Obscur vs / ouvert 2006
	Energie utilisée	Obscur vs / ouvert Electrique
	Type émetteur	Obscur vs / ouvert Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	Obscur vs / ouvert é radi
	Équipement intermittence	Obscur vs / ouvert Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	Obscur vs / ouvert 1
	Type générateur	Obscur vs / ouvert Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	Obscur vs / ouvert 2006
	Energie utilisée	Obscur vs / ouvert Electrique
	Chauffe-eau mural	Obscur vs / ouvert non
	Type de distributeur	Obscur vs / ouvert production en volume habitable alimentant des pièces contigües
	Type de production	Obscur vs / ouvert accumulation
Volume de stockage	Obscur vs / ouvert 100 l	

Références réglementaires utilisées :
Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2006-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi Grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : CENTRE EXPERTISES 119 avenue de Verdun 58300 DECIZE
Tél : 03 86 50 25 76 - N°SIREN : 41344687 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10755853524

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

À propos de la « surface habitable » figurant en première page
Cette surface propre au DPE correspond à la surface habitable définie réglementairement à l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, augmentée de la surface des éventuelles vérandas chauffées.

AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien ci-dessous :
<https://www.agendadiagnostics.fr/pathtestagenda-dpe.html>

94



Attestation d'indépendance

« Je soussigné LOIC PEYRICHOUT, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
 - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

CABINET DUPONT - AGENDA
114, avenue de la République - 92000 Nanterre
Tél. 01 84 39 05 14
www.dupont-agenda.fr
Loic Peyrichout
Gérant

95



CENTRE EXPERTISES

119, Avenue de Verdun
58300 DECIZE
Tél : 03 86 50 25 76 - Fax : 03 86 50 20 07
contact@agendacentre.fr

Dossier N° 2023-08-156 NR

État des risques et pollutions (ERP)

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 5-11 quai des Mariniers
Appartement 26 lot n° 89 1er étage
58000 NEVERS

Référence cadastrale : 8W / 385/159/151

Lot(s) de copropriété : 89 N° étage : 1er

Nature de l'immeuble : Immeuble collectif

Destination des locaux : Habitation

Date de construction : 2001 - 2005

Contexte de la mission : ☒ Avant vente ☐ Avant mise en location



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire :

Donneur d'ordre (sur déclaration d'identité) :

- ☐ Propriétaire de l'immeuble
- ☒ Autre, le cas échéant (préciser) : SELARL H.O.R - 12 Rue de la Camille 69923 OULINS CEDEX

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

Cabinet de diagnostics : CENTRE EXPERTISES
119, Avenue de Verdun - 58300 DECIZE
N° SIPET : 481 944 687 00068

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2023 AU 31/12/2023

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 2023-08-156 NR

Ordre de mission du : 31/08/2023

Document(s) fourni(s) : Aucun

Commentaires : Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L125-5 à L125-7 du Code de l'Environnement : Information et participation des citoyens > Dispositions générales
- Articles R125-23 à R125-27 du Code de l'Environnement : Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols
- Articles R563-4 et D563-8-1 du Code de l'Environnement : Prévention du risque sismique
- Article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
L'URL au capital de 30.000 € - SIPET : 481 344 687 00068 - APE : 7320B



96



- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
 - Arrêté du 13 octobre 2005 modifié portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques
 - Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français
- Nota :** Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques (PPR) naturels prévisibles, technologiques ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité de niveau supérieur à 1 (très faible), ou dans une zone à potentiel radon de niveau 3, ou encore dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. À cet effet, un état des risques et pollutions (ERP) est établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet.

De plus, lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

Attention !

- S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état ;
- Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)

Plan de prévention des risques :	☒ PPRN	☐ PPRM	☐ PPRT	☐ Aucun
Risques pris en compte :	Inondation			
Sismicité :	☒ 1 (très faible)	☐ 2 (faible)	☐ 3 (modérée)	☐ 4 (moyenne) ☐ 5 (forte)
Secteur d'information sur les sols :	☐ Oui ☒ Non			
Commune à potentiel radon classée en niveau 3 :	☐ Oui ☒ Non			
Recul du trait de côte :	☒ Non concerné ☐ Concerné			

DATE D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

État rédigé à DECIZE, le 31/08/2023

Durée de validité : Six mois, jusqu'au 29/02/2024



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



ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernent l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2015-7-489 du 17 JUIN 2015 mis à jour le

Adresse de l'immeuble 5-13 quai des Mariniers Appartement 26 lot n° 49 1er étage code postal du Insee 58000 commune NEVERS

Parcelle(s) 04 / 335/153/151

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☒ 1° oui ☒ non ☐
date 07/03/2023

1° Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations ☒ autres ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN 2° oui ☒ non ☐
3° Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N

prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ 1° oui ☐ non ☒
date

1° Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations ☐ autres ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN 2° oui ☐ non ☒
3° Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ 4° oui ☐ non ☒
date

2° Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain ☐ autres ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM 4° oui ☐ non ☒
5° Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé 6° oui ☐ non ☒
7° Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui ☐ non ☒

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☒

> L'immeuble est situé en zone de prescription 6° oui ☐ non ☒
8° Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐
9° Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et criticité, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. oui ☐ non ☐

98



ERP 

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :
 zone 1 ☒ zone 2 ☐ zone 3 ☐ zone 4 ☐ zone 5 ☐
 très faible faible modérée moyenne forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 : oui ☐ non ☒

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) : oui ☐ non ☒

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N.M.T*
* catastrophe naturelle minérale ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente : oui ☐ non ☐

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

PREFECTURE DE LA NIEVRE
 GEORISQUES
 PREFECTURE DE LA NIEVRE / GEORISQUES
 PREFECTURE DE LA NIEVRE / GEORISQUES

Recalcul du trait de côte
 Les pouvoirs publics n'ayant pas mis à jour en conséquence ce formulaire d'état des risques et polluants, nous reportons ici l'information sur le recalcul du trait de côte.
 L'immeuble est concerné par le recalcul du trait de côte : oui ☐ non ☒
 Si oui : horizon temporel : 0 ans ☐ 10 ans ☐ 20 ans ☐ 30 ans ☐ 40 ans ☐ 50 ans ☐ 60 ans ☐ 70 ans ☐ 80 ans ☐ 90 ans ☐ 100 ans ☐
 Immeuble soumis aux dispositions de l'article L121-22-5 du Code de l'Urbanisme : oui ☐ non ☐
 Prescriptions applicables à cette zone :

vendeur /

date lieu

acquéreur / mandataire

Fait le 31/08/2023
à OTCIEZ

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus consultez le site Internet www.georisques.gouv.fr

99



ARRETE PREFECTORAL



PREFECTURE DE LA NIEVRE

PREFECTURE
COMMISSION DE
SECURITE PUBLIQUE
UNITE DE SECURITE PUBLIQUE
N° 2015-P-684

ARRÊTÉ

Modifiant l'arrêté préfectoral n° 2015-019-0902 du 19 janvier 2015 relatif à l'information des propriétaires et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, technologiques et sismiques ainsi que sur les mesures relatives à ces risques dans le département de la Nièvre

LE PREFET DE LA NIEVRE
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5, R. 123-23 à R. 123-27 et R. 563-4 et R. 563-5 ;

Vu l'article L. 174-5 du nouveau code minier ;

Considérant l'arrêté préfectoral du 10 avril 2015 portant approbation du plan de prévention des risques inondations de la rivière "Allier" - territoire de Lury ;

Considérant l'arrêté préfectoral du 10 avril 2015 portant approbation du plan de prévention des risques inondations de la rivière "Aire" et ses affluents - communes de Chéry-La-Tour et Verpillot ;

Considérant l'arrêté préfectoral du 10 avril 2015 portant approbation du plan de prévention des risques naturels non-inondations - commune de Châlon ;

Rapport du directeur des services du cabinet du préfet de la Nièvre ;

A R R Ê T É

Article 1^{er} : L'article 1 de l'arrêté préfectoral n° 2015-019-0902 du 19 janvier 2015 qui fixe la liste des communes où s'applique l'obligation d'information sur les risques prévus au I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, est modifié pour prendre en compte l'approbation des plans de prévention des risques sur les communes de Chéry-La-Tour, Lury, Châlon et Verpillot.

Cette liste est annexée au présent arrêté.

40, rue de la Préfecture
88000 NANCY
Site Internet : www.nievre.gouv.fr
tel : 03 89 80 70 80

100



Article 1 : Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, technologiques et climatiques sont les suivants : « l'article 1° sont associés dans un dossier centralisé d'information ».

Chaque dossier comportant ainsi que les documents de référence sont librement consultables dans les mairies concernées, en préfecture ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans le département de la Nièvre, www.nievre.gouv.fr, rubrique "information des acquéreurs et locataires".

Article 2 : L'obligation d'information sur les aléas prévus au IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, s'applique pour les aléas de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique dont la liste est actualisée sur le site internet des services de l'Etat dans le département de la Nièvre, www.nievre.gouv.fr, rubrique "information des acquéreurs et locataires".

Article 3 : Une copie du présent arrêté est adressée à la chambre départementale des notaires de la Nièvre.

Article 4 : Le présent arrêté est adressé aux autres communes pour avis et mise en œuvre. Le présent arrêté est accessible sur le site internet des services de l'Etat dans le département de la Nièvre, www.nievre.gouv.fr, rubrique "information des acquéreurs et locataires".

Article 5 : La liste des communes et les données essentielles d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R. 125-25 du code de l'environnement.

Article 6 : Le secrétaire général de la préfecture de la Nièvre, le directeur des services du cabinet, le directeur départemental des territoires et les maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Nièvre.

Nièvre, le 17 JUIL 2016

Le Préfet
F. La Préfète
Jean-Pierre CHENET

102

17-08021

1

Stimulation of the test after a 10-minute



1. **THEORY**

ERP

103

17/08/2015

Page 3

...der... des... des...

DEPARTMENT OF LABOR

[illegible]



18-0000001

iii

Publications des 22. März 1979

LA FUREUR
LA VIOLENCE
JEAN-PIERRE GONZALEZ

105



FICHE DE SYNTHÈSE COMMUNALE

INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS



Commune de Nivern

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs pour l'application des paragraphes 1 et 2 de l'article L.125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral	N°	2006-P-479	du	07/02/2006
2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRN)				
Le territoire est situé dans le périmètre d'un PPRN				
Statut	Date	Nature	Document de référence	Consulté et/ou internet
Approuvé	17/12/2001	Inondation	révision Loire	Rapport de présentation du PPRN
3. Situation de la commune au regard d'un plan ou plusieurs de prévention de risques technologiques (PPRT)				
Le territoire est situé dans le périmètre d'un PPRT				
Statut	Date	Nature	Document de référence	Consulté et/ou internet
4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité				
Le territoire est soumis à la réglementation de l'article 11-1 bis de la loi n° 65-558 du 22 juillet 1965 relative à la prévention des risques naturels				
Le territoire est soumis à la réglementation de l'article 11-1 bis de la loi n° 65-558 du 22 juillet 1965 relative à la prévention des risques naturels				
5. Cartographie				
Cartes de zonage réglementaire				
Date de dernière mise à jour de la fiche : 06/02/2006				

106



Direction Départementale
des Territoires de la Nièvre
Service de l'urbanisme

02 85 51 20 00 - 02 85 51 20 01

ARRÊTÉ

portant approbation de la révision du plan de prévention du risque inondation de la Loire Val de
Nevers sur le territoire des communes de Chailly, Coulanges-les-Nevers, Nevers, Saint-Eloi et
Sermignat-sur-Loire

Le Préfet de la Nièvre,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre national du mérite

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 562-1 et L. 562-9, R. 562-1 et R. 562-11 relatifs
aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et R. 521-1 et R. 521-2 relatifs à la procédure et
au contenu des documents de prévention;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-1, L. 152-1, L. 151-40, L. 151-41, L. 151-42
et L. 151-43;

Vu le code de la construction et notamment son article L. 125-6;

Vu le code de la construction et de l'habitation;

Vu le code de la sécurité intérieure, notamment son article L. 111-3 relatif au plan communal de
sauvegarde;

Vu le décret n° 2461 du 24 avril 2014 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à
l'action des services de l'Etat dans les régions et départements;

Vu la circulaire du 3 juillet 2007 relative à l'actualisation des plans de prévention des risques
inondation des collectivités territoriales, dans les plans de prévention des risques;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2013-4469 du 11 décembre 2013 portant approbation du plan de prévention
du risque inondation de la Loire Val de Nevers sur le territoire des communes de Chailly, Coulanges-les-
Nevers, Nevers, Saint-Eloi et Sermignat-sur-Loire ainsi que l'arrêté préfectoral n° 70-1219-000 du 19
septembre 2012 portant approbation de la modification du plan de prévention du risque inondation de la
Loire Val de Nevers;

Vu l'arrêté préfectoral du 29 avril 2015 portant décision d'extension de la procédure d'approbation de
l'arrêté n° 127-11 de code de l'environnement;

et vu la loi n° 2015-912 du 22 juillet 2015 relative à la simplification administrative;

107



Vu l'arrêté préfectoral n° 2018-0018-001 du 25 juillet 2018 prescrivant la révision du plan de prévention du risque inondation de la Loire Val de Nivernais sur le territoire des communes de Chailley, Coulange-lez-Nervet, Nervet, Saint-Eloi et Sermoise-sur-Laine ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2018-0018-001 du 9 juin 2018 prescrivant le délai d'établissement de la révision du plan de prévention du risque inondation de la Loire Val de Nivernais sur le territoire des communes de Chailley, Coulange-lez-Nervet, Nervet, Saint-Eloi et Sermoise-sur-Laine ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2018-0018-001 du 19 septembre 2018 prescrivant l'élaboration d'une enquête publique relative au projet de révision du plan de prévention du risque inondation de la Loire Val de Nivernais sur le territoire des communes de Chailley, Coulange-lez-Nervet, Nervet, Saint-Eloi et Sermoise-sur-Laine ;

Vu les délibérations et avis émis par les conseils municipaux des communes de Chailley, Coulange-lez-Nervet, Nervet, Saint-Eloi et Sermoise-sur-Laine ;

Vu l'avis favorable émis par le conseil d'arrondissement du 19 décembre 2018 ;

Considérant la nécessité de réviser le PPRi de la Loire de première génération (délai des années 2004) compte tenu de l'évolution des données et de l'évolution des données techniques ;

Considérant que le projet de révision du plan de prévention du risque inondation de la Loire Val de Nivernais a été élaboré pour tenir compte des avis et des observations émis dans le cadre de la concertation et de l'enquête publique et que les modifications proposées ne sont pas de nature à remettre en cause l'évaluation globale du projet présenté à l'enquête publique ;

Sur proposition du directeur départemental de l'écologie de la Loire ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1

La révision du plan de prévention du risque inondation de la Loire Val de Nivernais approuvé le 14 mai 2004 est ainsi arrêtée : elle abroge les arrêtés n° 2004-P-0009 du 11 décembre 2004 et n° 2004-0009 du 11 septembre 2004 ;

ARTICLE 2

Le plan de prévention du risque inondation de la Loire Val de Nivernais comprend :

- une carte de zonage ;
- les cartes de risque réglementaire ;
- la carte des enjeux ;

ARTICLE 3

En application de l'article L. 262-6 du code de l'environnement, le PPRi est révisé et doit être publié et devra être inscrit à l'état des plans locaux d'urbanisme ou des cartes communales des communes concernées conformément aux dispositions des articles L. 151-40 et L. 151-41 du code de l'urbanisme ;

ARTICLE 4

Le plan approuvé sera tenu à la disposition du public dans les mairies des communes de Chailley, Coulange-lez-Nervet, Nervet, Saint-Eloi et Sermoise-sur-Laine et à la disposition du public dans les bureaux de la Loire-Normandie ; il sera également mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat dans la Loire-Normandie <http://www.loire-normandie.fr> ;

ERP

Le présent accepté sera guidé au verso des 10 exemplaires de la rectrice de la Justice et des
jeu de l'État dans le département.

ARTICLE 9

- pour un recours à justice, adressé à Monsieur le Professeur de la Cour
- pour un recours hiérarchique, adressé à Monsieur le Ministre de la Transition écologique
- pour un recours contentieux en matière administrative, adressé au Tribunal administratif

ARTICLE 3

- [illegible]

mes adaptés, ainsi qu'il est le cas pour le moment de la présente étude.

Fait à Newry le 17 JAN 1925
La Présidente,

—42—

109



INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé Révision PPRi Loire val Nevers a été approuvé et affiché votre bien.

Date de prescription : 28/07/2015

Date d'approbation : 16/01/2022

Date de modification : 07/03/2023

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté

Le PPR couvre les aires suivantes :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

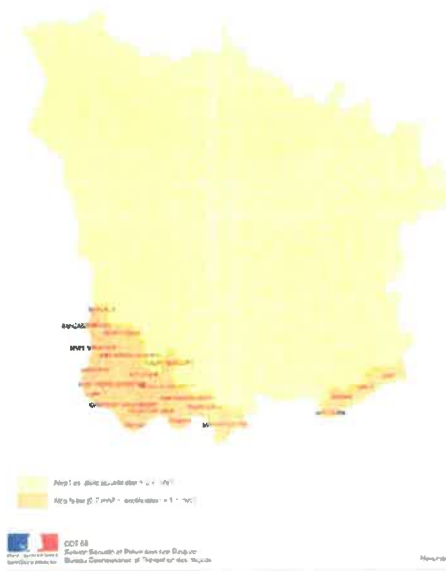


Mo



ANNEXE 2

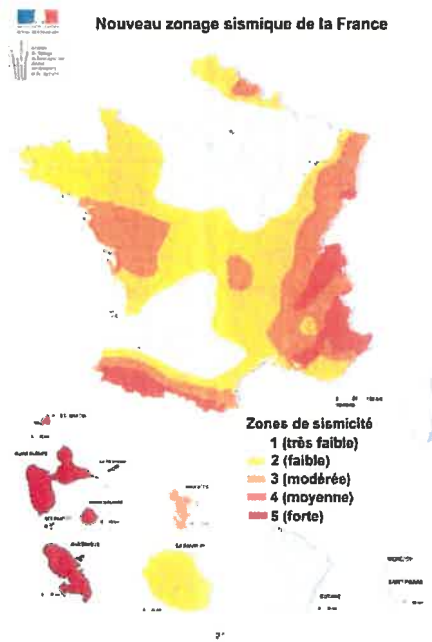
LE RISQUE SISMIQUE



mm



PROJET DE LOI N° 1033 (2023-2024)



112



ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE, MINIERE OU TECHNOLOGIQUE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle

Nombre d'arrêts de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 6

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0303783A	05/12/2003	08/12/2003	19/12/2003	20/12/2003
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0031273A	05/11/2008	08/11/2008	24/12/2008	31/12/2008
NOR19821130	08/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
NOR19830910	18/07/1983	19/07/1983	10/08/1983	11/09/1983

Sécheresse : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1228647A	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
INTE1917051A	01/07/2018	31/12/2018	18/06/2019	17/07/2019
INTE2018905A	01/07/2019	30/09/2019	07/07/2020	23/07/2020
INTE2118485A	01/07/2020	30/09/2020	22/06/2021	09/07/2021
INTE9403127A	01/05/1989	31/12/1992	08/03/1994	24/03/1994
INTE9800135A	01/01/1993	30/09/1997	09/04/1998	23/04/1998

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821130	08/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
NOR19830910	18/07/1983	19/07/1983	10/08/1983	11/09/1983

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	18/07/1983	19/07/1983	10/08/1983	11/09/1983

113



NOTICE D'INFORMATION AU VENDEUR OU AU BAILLEUR

Dans l'état des risques et pollutions, il revient au propriétaire, sous sa responsabilité, de faire une déclaration sur les sinistres indemnisés (date, nature exacte, dommages causés) du bien objet de la vente.

Cette déclaration est une information à remettre au futur acquéreur ou locataire du bien. Même en l'absence de sinistre, une déclaration doit aussi être produite.



Déclaration relative aux sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles, minières ou technologiques

Je soussigné, Mr Philippe LAFFONT, Vendeur, déclare sur l'honneur que le bien vendu ou loué, désigné ci-dessous :

5-11 quai des Mariniers
Appartement 26 lot n° 69 1er étage
58000 NEVERS

- ☐ N'a pas fait l'objet d'une déclaration de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.
- ☐ A fait l'objet d'une (ou plusieurs) déclaration(s) de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

Pour savoir si un sinistre résultait ou non d'un événement considéré comme catastrophe naturelle, minière ou technologique, se référer au tableau ci-dessus qui liste les catastrophes qui ont touché la commune de NEVERS depuis 1982.

Attestation établie à : le :

Signature du vendeur ou du bailleur :

115



CENTRE EXPERTISES
119, Avenue de Verdun
58300 DECIZE
Tél : 03 86 50 25 76 - Fax : 03 86 50 20 07
contact@agendacentre.fr

Dossier N° 2023-08-156 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : 5-11 quai des Mariniers
Appartement 26 lot n° 89 1er étage
58000 NEVERS
Référence cadastrale : BW / 385/159/151
Lot(s) de copropriété : 89 N° étage : 1er
Nature de l'immeuble : Immeuble collectif
Étendue de la prestation : Parties Privatives
Destination des locaux : Habitation
Date permis de construire : 2001 - 2005



Désignation du propriétaire

Propriétaire :
Si le propriétaire n'est pas le don :
Qualité du donneur d'ordre : Autre
Identification : SELARL H.O.R - 12 Rue de la Camille 69923 OULINS CEDEX

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Frédéric BACUET
Cabinet de diagnostics : CENTRE EXPERTISES
119, Avenue de Verdun - 58300 DECIZE
N° SIRET : 481 344 687 00068
Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2023 AU 31/12/2023

Réalisation de la mission

N° de dossier : 2023-08-156 #SC
Ordre de mission du : 31/08/2023
Document(s) fourni(s) : Aucun
Commentaires : Néant

Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-5 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
EURL au capital de 20.000 € - SIRET : 481 344 687 00068 - APE : 7120B



116



SURFACE PRIVATIVE (CARREZ)



Note : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3^e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

Surface privative : 21,05 m²
(vingt et un mètres carrés cinq décimètres carrés)
Surface non prise en compte : 0,00 m²

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

COFFRETS	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC (1)
Appartement			
1er étage			
Pièce à vivre + Coin cuisine		17,62 m ²	
Salle d'eau + wc		3,43 m ²	
	Sous-sol	21,05 m ²	
	Sous-sol	21,05 m ²	
(1) Non prises en compte	SURFACES TOTALES	21,05 m ²	0,00 m ²

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 31/08/2023

État rédigé à DECIZE, le 31/08/2023

Signature de l'opérateur de mesurage

Cachet de l'entreprise

AGENDA
CENTRE EXPERTISES
119, Avenue de Verdun
58300 DECIZE
Tél : 03 86 50 25 76
SIRET : 481 244 687 00068 - APE : 7120B

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

Annexes

Plans et croquis

117

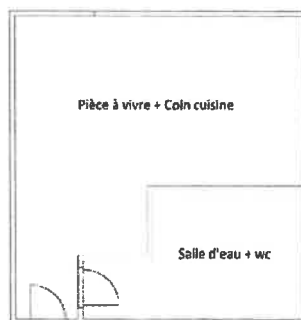


SURFACE PRIVATIVE (CARREZ)



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble:	5-11 quai des Mariniers
N° dossier:	2023-08-156				Appartement 26 lot n° 89 1er étage
N° planche:	1/1	Version:	1	Type:	Croquis
Ordre du plan:	Cabinet de diagnostic			Bâtiment - Niveau:	Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



119



CENTRE EXPERTISES

119, Avenue de Verdun
58300 DECIZE
Tél : 03 86 50 25 76 - Fax : 03 86 50 20 07
contact@agendacentre.fr

Dossier N° 2023-08-158

Dossier de Diagnostic Technique

Vente



ÉLECTRICITÉ

DPE

ERP

SURFACE CARREZ



Adresse de l'immeuble
5-11 quai des Mariniers
Appartement 27 lot n° 90 1er étage
58000 NEVERS

Date d'édition du dossier
01/09/2023
Donneur d'ordre
SELARL H.O.R



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
EURL au capital de 20.000 € - SIRET : 481 344 687 00068 - APE : 7120B



120



RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation - Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le dossier de diagnostic technique comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique ⁽⁵⁾
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment ⁽⁶⁾
- Information sur la présence d'un risque de mairie ⁽⁷⁾
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées ⁽⁸⁾
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet ⁽⁹⁾

Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation intérieure d'électricité ⁽¹¹⁾
- État de l'installation intérieure de gaz ⁽¹²⁾
- État de l'installation d'assainissement non collectif ⁽¹³⁾
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) ⁽¹⁴⁾

Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

⁽¹⁾ Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

⁽²⁾ À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013

⁽³⁾ Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)

⁽⁴⁾ Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes

⁽⁵⁾ Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE

⁽⁶⁾ Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

⁽⁷⁾ Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

⁽⁸⁾ Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

⁽⁹⁾ Si immeuble rénové avant le 01/01/1949

⁽¹⁰⁾ Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

⁽¹¹⁾ Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

⁽¹²⁾ Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports

Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr



Nos services de confiance



DIAG MAG
Un magazine gratuit d'informations
sur les pathologies du diagnostic



DIAG ZEN
Des questions à se poser avant ?
Site dédié à la gestion de vos diagnostics



DIAG PAY
Paiement direct en ligne



DIAG ASSIST
Que diagnostic pour quel bien ?
Téléchargez l'appli Diag Assist

N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports !

121



CENTRE EXPERTISES
119, Avenue de Verdun
58300 DECOZE

Dossier N° 2023-08-158

Note de synthèse



Adresse de l'immeuble
5-11 quai des Mariniers
Appartement 27 lot n° 90 1er
étage
58000 NEVERS

Date d'édition du dossier
01/09/2023
Donneur d'ordre
SELARL H.O.R

Réf. cadastrale
BW / 385/153/151
N° lot
90

Descriptif du bien : Appartement F1

Les renseignements ci-dessous ont été vérifiés par le cabinet d'expertise Agence Fidi, et on en a fait la synthèse. Ils ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics techniques. Le centre de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.



ELECTRICITE

Absence d'anomalie

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes

Limite de validité :
Vente : 31/08/2026
Location : 31/08/2029



DPE

194 kWh/m²/an



194 kWh/m²/an



5 kg CO₂/m²/an

Limite de validité :
31/08/2033

Consommation en énergie finale : 84 kWh/m²/an

Un audit énergétique a été réalisé : Non



ERP

Présence de risque(s)

Plan de prévention des risques : PPRN (Risques pris en compte : Inondation) - Sismicité : 1 (très faible) - Secteur d'information sur les sols : Non - Potentiel radon niveau 3 : Non

Limite de validité :
29/02/2024



SURFACE PRIVATIVE

21,04 m²

Surface non prise en compte : 0,00 m²

Limite de validité :
À refaire à chaque transaction



www.agencediagnostic.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
FURL au capital de 20.000 € - SIRET : 481 344 687 00068 APE : 7120B



122



CENTRE EXPERTISES
119, Avenue de Verdun
58300 DEOZE
Tél : 03 86 50 25 76 – Fax : 03 86 50 26 07
contact@agendacentre.fr

Dossier N° 2023-08-158 NE1
APPARTEMENT N° 27

État de l'installation intérieure d'électricité

DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

Adresse : 5-11 quai des Mariniers
Appartement 27 lot n° 90 1er étage
58000 NEVERS
Référence cadastrale : BW / 885/153/151
Lot(s) de copropriété : 90
Type d'immeuble : Appartement
Année de construction : 2001 – 2005
Année de l'installation : > 15 ans
Distributeur d'électricité : Enedis



Étage : 1er Palier : Sans objet N° de porte : 27 Identifiant fiscal (si connu) : Non communiqué
Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : **Néant**

IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : SELARL H.D.R – 12 Rue de la Camille 69923 OULINS CEDEX
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Autre
Propriétaire

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : Frédéric BACUET
Certification n°CS263 délivrée le 07/07/2020 pour 5 ans par LCC Qualinpret (17 rue Borrel 81100 CASTRES)
Cabinet de diagnostics : CENTRE EXPERTISES
119, Avenue de Verdun – 58300 DEOZE
N° SIRET : 481 844 687 00068
Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2023 AU 31/12/2023

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 2023-08-158 NE1
Ordre de mission du : 31/08/2023
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCh, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service
Accompagnateur(s) : QUALIURIS 58 (Notaire)



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
L'IRL au capital de 20.000 € SIRET : 481 344 687 00068 APE : 7120B



123



Document(s) fourni(s) : Aucun
Moyens mis à disposition : Aucun
Commentaires : Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 15-600 (juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
⇒ Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Note : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

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

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

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

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

Note : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
l'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**
Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes.

Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

124



- ☐ 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☐ 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
- ☐ 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- ☐ 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- ☐ 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs
- ☐ 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

Installations particulières

- ☐ P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- ☐ P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires

- ☒ IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

ANOMALIES IDENTIFIÉES

Néant

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLÉS DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF A COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

Formule / Accessibilité	Libellé des informations	Photo
IC / B.11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA.	
IC / B.11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.	
IC / B.11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm	

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 15-600 - Annexe B

AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Néant

Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
 - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
 - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
 - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées

125



Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

Autres types de constatation

Néant

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

Néant

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le 31/08/2023

Opérateur de diagnostic : Frédéric BACUET

État rédigé à DECIZE, le 01/09/2023

Durée de validité :

Vente : Trois ans, jusqu'au 31/08/2026

Location : Six ans, jusqu'au 31/08/2029

Signature de l'opérateur de diagnostic 	Cachet de l'entreprise  AGENDA ÉLECTRICITÉ 139, Avenue de Verdun 63000 DECIZE Tél : 047 85 50 25 76 SIRET : 831 044 867 0008 - APE : 7120B

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

EXPLICATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIELLE À L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

126



LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence privilège, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTES À L'USAGE

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTÉS DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À ORTURA TEURS

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUIXS (1° MINIMUM)

La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

127



ANNEXES

Caractéristiques de l'installation

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Caractéristique	Valeur
Distributeur d'électricité	Enedis
L'installation est sous tension	Oui
Type d'installation	Monophasé
Année de l'installation	> 15 ans

COMPTEUR

Absent

DISJONCTEUR GÉNÉRAL AUTRE QUE DE BRANCHEMENT

Caractéristique	Valeur
Localisation	Appartement 1er étage Pièce à vivre + Coin cuisine
Calibre	40 A
Différentiel	30 mA

INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Caractéristique	Valeur
Résistance	12 Ω
Section du conducteur de terre	Sans objet
Section du conducteur principal de protection	Sans objet
Section du conducteur de liaison équipotentielle principale	Sans objet
Section de la dérivation individuelle de terre	$\geq 10 \text{ mm}^2$

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

Quantité	Type d'appareil	Calibre de l'appareil	Sensibilité du différentiel
1	Interrupteur	40 A	30 mA

TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

Caractéristique	Valeur
Localisation	Appartement 1er étage Pièce à vivre + Coin cuisine
Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation	Calibre 10 mm ²

Plans et croquis

■ Planche 1/1 : Appartement - 1er étage

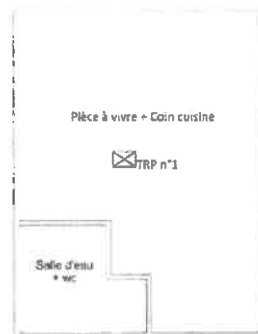
Légenda	
Compteur	Coupure d'urgence
Prise de terre	Tableau de répartition
Anomalie	

128



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble:	5-11 quai des Mariniers Appartement 27 lot n° 90 1er étage 58000 NEVERS
N° dossier:	2023-08-158				
N° planche:	1/1	Version:	1	Type:	Croquis
Origine du plan:	Cabinet de diagnostic			Bâtiment - Niveau:	Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



129



Planche photographique





ÉLECTRICITÉ



Certifications

[illegible]

J32



Attestation d'Indépendance

« Je soussigné LOIC PEYRICHOUT, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation »

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-5 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
 - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

CABINET EXPERTISES - AGENDA
L'Expertise de l'habitat
10 rue de la République
92100 Nanterre
Tél : 01 41 38 20 25
www.agenda-expertises.com

133

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

NUMERO 23582789M45Y
Émis le 12/08/2012
Valable jusqu'au 11/08/2015



5-11 QUAI DES MARINIERS APPARTEMENT 27 LOT N° 90 1ER
ETAGE
58000 NEVERS
Etage : 1er. N° de lot: 90
Appartement
2006 - 2012
21.04 m²

Performance énergétique et climatique



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement



Informations diagnostiqueur

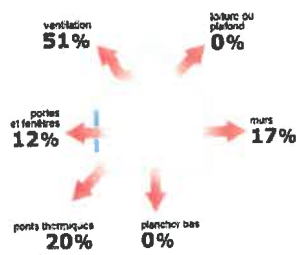
CENTRE EXPERTISES
119 avenue de Verdun
58300 DECIZE
tel : 03 86 50 25 76

FREDERIC BACUET
contact@agendacentre.fr
C3263
LCC Qual'expert



134

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

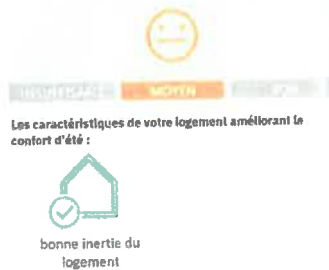


Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid urbain



chauffage au bois

135

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Électrique 741	entre 60 € et 90 €	18 %
eau chaude	Électrique 2 982	entre 240 € et 340 €	73 %
refroidissement			0 %
éclairage	Électrique 88	entre 0 € et 10 €	2 %
auxiliaires	Électrique 293	entre 20 € et 40 €	7 %
énergie totale pour les usages recensés :	4 103 kWh	entre 320 € et 480 € par an	

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de climo, et une consommation d'eau chaude de 68ℓ par jour.

é.l. → énergie finale

Prix moyens des énergies relevés au 1er janvier 2021 (abonnement compris)

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

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

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage (1-5 pages).

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -30% sur votre facture

Astuces

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 68ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40ℓ
27ℓ consommés en moins par jour, c'est -21% sur votre facture

Astuces

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



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

136

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

p.4

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	Excellente
— Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
^ Toiture/plafond	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
•• Portes et fenêtres	Fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage Porte(s) autres opaque pleine isciée	Très bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
🔥 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmeur pièce par pièce (système individuel)
💧 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 100 L
🌬 Climatiseur	Néant
🌀 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
🔌 Plomberie	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
🔧 Chauffage-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
💡 Éclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
🏠 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
🔥 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
🌀 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement.

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

137

Recommandations d'amélioration de la performance



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

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

1

Les travaux essentiels

Lot	Description	Performance recommandée
	Etape non nécessaire, performance déjà atteinte	

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 8100 à 12100€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

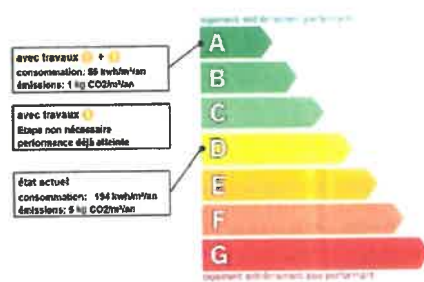
Commentaires :

Néant

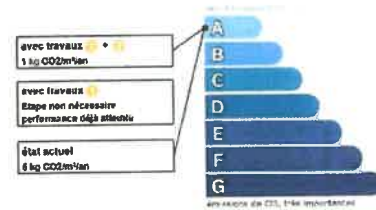
138

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



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

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

139

DPE / ANNEXES

p.7

Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LCC Qualixpert 17 rue Borrel 83100 CASTRES (détail sur www.infocertif.fr)

Adresse du logement : LCC101 Diagnostics v4 (Moteur TribuEnergie 1.4.35.1)

Numéro du DPE : 2023-06-158

Date de mise à jour : 31/08/2023

Diagnostic réalisé par : N/A

Adresse cadastrale : Section cadastrale BW, Parcelle(s) n°

385/353/151

Méthode de calcul : version 1.4.35.1 (Moteur TribuEnergie 1.4.35.1)

Norme d'application : N/A

Justificatifs fournis pour établir le DPE

Photographies des travaux

Rapport mentionnant la composition des parois

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

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / observé	58 Hérault
Altitude	 Observé / observé	165 m
Type de bien	 Observé / observé	Appartement
Année de construction	 Observé / observé	2006 - 2012
Surface habitable du logement	 Observé / observé	21.04 m²
Nombre de niveaux du logement	 Observé / observé	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / observé	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Nord	Surface du mur	 Observé / observé 9,63 m²
	Type de local adjacent	 Observé / observé l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / observé Mur en blocs de béton pleins
	Épaisseur mur	 Observé / observé ≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / observé ou
	Année isolation	 Observé / observé 2006 - 2012
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / observé entre de 15mm ou moins
Mur 2 Est	Surface du mur	 Observé / observé 11,75 m²
	Type de local adjacent	 Observé / observé un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / observé Mur en blocs de béton pleins
	Épaisseur mur	 Observé / observé ≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / observé ou
	Année isolation	 Observé / observé 2006 - 2012
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / observé entre de 15mm ou moins
Mur 3 Ouest	Surface du mur	 Observé / observé 11,75 m²
	Type de local adjacent	 Observé / observé un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / observé Mur en blocs de béton pleins

140

Mur 4 Sud	Epaisseur mur	Observé / document	± 20 cm
	Isolation	Observé / document	oui
	Année isolation	Document / source	2004 - 2012
	Doubleage rapporté avec lame d'air	Observé / document	moins de 15mm ou inconnu
	Surface du mur	Document / source	9,95 m²
	Type de local adjacent	Document / source	des circulations sans ouverture d'accès sur l'extérieur
	Etat isolation des parois Aue	Observé / document	non noté
	Surface Aue	Document / source	0 m²
	Etat isolation des parois Aue	Document / document	non noté
	Matériau mur	Observé / document	Mur en blocs de béton pleins
Plancher	Epaisseur mur	Document / document	± 20 cm
	Isolation	Document / document	oui
	Année isolation	Document / source	2004 - 2012
	Doubleage rapporté avec lame d'air	Document / document	moins de 15mm ou inconnu
	Surface de plancher bas	Document / document	21,64 m²
	Type de local adjacent	Document / document	un local chauffé
	Type de pb	Document / document	dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	Document / document	non
	Surface de plancher haut	Document / document	21,61 m²
	Type de local adjacent	Document / document	un local chauffé
Plafond	Type de pb	Document / document	dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	Document / document	non
	Surface de bases	Document / document	1,87 m²
	PlACEMENT	Document / document	Mur 1 Nord
	Orientations des bases	Document / document	Nord
	Inclinaison vitrage	Document / document	vertical
	Uve (sans verrière)	Document / document	1,2
	Type ouverture	Document / document	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Document / document	Métal avec appui de ponts thermiques
	Type de vitrage	Document / document	double vitrage
Fenêtre Nord	Epaisseur lame air	Document / document	20 mm
	Présence couche peu émissive	Document / document	non
	Gaz de remplissage	Document / document	Air
	Pourcentage de la menuiserie	Document / document	au minimum
	Largeur du dormant menuiserie	Document / document	Lo 5 cm
	Type de marques proches	Document / document	Absence de marque proche
	Type de marques lointains	Document / document	Absence de marque lointain
	Surface de porte	Document / document	1,8 m²
	Placement	Document / document	Mur 4 Sud
	Type de local adjacent	Document / document	des circulations sans ouverture d'accès sur l'extérieur
Porte	Méture de la menuiserie	Document / document	Toute menuiserie
	Type de porte	Document / document	Porte pleine plaine / solée
	Pourcentage de la menuiserie	Document / document	au minimum
	Largeur du dormant menuiserie	Document / document	Lo 5 cm
	Type PT	Document / document	Mur 1 Nord / Plafond
	Type isolation	Document / document	IT / non noté
	Longueur du PT	Document / document	4,6 m
Pont Thermique 1			

141

Port Thermique 1			
Type PT		Observé / mesuré	Mur à Nord / Plancher
Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
Longueur du PT		Observé / mesuré	4,6 m

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Type de ventilation		Observé / mesuré
Année installation		Observé / mesuré
Energie utilisée		Observé / mesuré
Facades exposées		Observé / mesuré
Logement Transact		Observé / mesuré
Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré
Type générateur		Observé / mesuré
Année installation générateur		Observé / mesuré
Energie utilisée		Observé / mesuré
Type émetteur		Observé / mesuré
Type de chauffage		Observé / mesuré
Équipement interuence		Observé / mesuré
Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré
Type générateur		Observé / mesuré
Année installation générateur		Observé / mesuré
Energie utilisée		Observé / mesuré
Chauffage mural		Observé / mesuré
Type de distribution		Observé / mesuré
Type de production		Observé / mesuré
Valeur de stockage		Observé / mesuré

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatifs à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2520-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; L n° 2004-1334 art L134-1 à 6 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi Grenelle 2 n° 2010-786 du 12 juillet 2010

Informations société : CENTRE EXPERTISES 119 avenue de Verdun 58300 DECIZE
Tél : 03 86 50 25 76 - N°SIREN : 41344687 - Compagnie d'assurance : AXA n° 1075553504

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contacts » de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADME
2358E2899458Y

À propos de la « surface habitable » figurant en première page
Cette surface propre au DPE correspond à la surface habitable définie réglementairement à l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'habitation, augmentée de la surface des éventuelles verandas chauffées.

AGENDA Diagnostica vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.
Gagnez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.agendadiagnostica.fr/maitriser/mon-bien-etre/>

143



Certifications



Certificat N° C3283

Moniteur Frédéric SACUET

Détailé dans le cadre de processus de certification PIR4 et 1
du PIR18 accessible sur www.qualipict.com conformément à l'ordonnance 2008-668 du 8 juin 2008 et au décret 2008-1114 du 05 septembre 2008.

Date(s) de mise à jour :



Contenu de risque d'explosion au plomb	Certificat valide Du 05/06/2021 au 28/12/21	Arrêté du 21 novembre 2008 relatif aux critères de certification des personnes des personnes physiques exerçant des activités de risque d'explosion au plomb, des dispositifs de risque d'explosion par et après des personnes ou des personnes après avoir en présence de plomb, et les autres d'explosion des personnes de
Etat relatif à la présence de plomb dans le bâtiment européen France République	Certificat valide Du 05/06/2021 au 28/12/21	Arrêté du 21 novembre 2008 relatif aux critères de certification des personnes des personnes physiques exerçant l'état relatif à la présence de plomb dans le bâtiment et les autres d'explosion des personnes de certification.
Etat des installations techniques de gaz	Certificat valide Du 05/06/2021 au 28/12/21	Arrêté du 05 avril 2007 relatif aux critères de certification des personnes des personnes physiques exerçant l'état de l'installation technique de gaz et les autres d'explosion des personnes de certification.
Etat des installations techniques d'électricité	Certificat valide Du 05/06/2021 au 28/12/21	Arrêté du 8 juillet 2008 relatif aux critères de certification des personnes des personnes physiques exerçant l'état de l'installation technique d'électricité et les autres d'explosion des personnes de certification.
Diagnostic de performance énergétique type type de bâtiment	Certificat valide Du 10/06/2021 au 10/06/21	Arrêté du 24 novembre 2011 relatif aux critères de certification des personnes de diagnostic technique et des personnes de l'installation des personnes de certification.
Asbestos sans mention	Certificat valide Du 07/07/2021 au 28/12/21	Arrêté du 25 juin 2010 relatif aux critères de certification des personnes des personnes physiques exerçant l'état de l'installation technique d'asbestos et les autres d'explosion des personnes de certification.

Date d'établissement le jeudi 11 mai 2023

Magalie ALBERT
Directrice Administrative

P10

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, le porteur des certifications et leurs validités doivent être vérifiés sur le site Internet de LCC QUALIPICT www.qualipict.com.

POI Certification de compétence version 1-01-21

144



Attestation d'indépendance

« Je soussigné LOIC PEYRICHOUT, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
 - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit »

CABINET DU PARTICULIER - AGENDA
1 rue de la République - 91000 Evry
Tél. 01 69 20 10 10
www.agenda-dpe.fr

145



CENTRE EXPERTISES

119, Avenue de Verdun
58300 DECIZE
Tél : 03 86 50 25 76 - Fax : 03 86 50 20 07
contact@agendacentre.fr

Dossier N° 2023-08-158 #R

État des risques et pollutions (ERP)

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 5-11 quai des Mariniers
Appartement 27 lot n° 90 1er étage
58000 NEVERS

Référence cadastrale : BW / 385/153/151

Lot(s) de copropriété : 90 N° étage : 1er

Nature de l'immeuble : Immeuble collectif

Destination des locaux : Habitation

Date de construction : 2001 - 2005

Contexte de la mission : ☒ Avant vente ☐ Avant mise en location



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire :

Donneur d'ordre (sur déclaration)

- ☐ Propriétaire de l'immeuble
- ☒ Autre, le cas échéant (préciser) : SELARL M.O.R - 12 Rue de la Camille 69923 OULINS CEDEX

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

Cabinet de diagnostics : CENTRE EXPERTISES
119, Avenue de Verdun - 58300 DECIZE
N° SIRET : 481 344 687 00068

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2023 AU 31/12/2023

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 2023-08-158 #R

Ordre de mission du : 31/08/2023

Document(s) fourni(s) : Aucun

Commentaires : Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L125-5 à L125-7 du Code de l'Environnement : Information et participation des citoyens > Dispositions générales
- Articles R125-23 à R125-27 du Code de l'Environnement : Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols
- Articles R563-4 et O563-B-1 du Code de l'Environnement : Prévention du risque sismique
- Article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
L'URL au capital de 20 000 € - SIRET : 481 344 687 00068 - APE : 7120B



146



- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Arrêté du 13 octobre 2005 modifié portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques
- Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français

Note : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légises, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans une zone soumise par un plan de prévention des risques (PPRI) naturels prévisibles, technologiques ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité de niveau supérieur à 1 (très faible), ou dans une zone à potentiel radon de niveau 3, ou encore dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. À cet effet, un état des risques et pollutions (ERP) est établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet.

De plus, lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

Attention !

- S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état ;
- Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)

Plan de prévention des risques :	☒ PPRN	☐ PPRM	☐ PPRP	☐ Aucun
Risques pris en compte : Inondation				
Sismicité :	☒ 1 (très faible)	☐ 2 (faible)	☐ 3 (modérée)	☐ 4 (moyenne) ☐ 5 (forte)
Secteur d'information sur les sols :	☐ Oui	☒ Non		
Commune à potentiel radon classée en niveau 3 :	☐ Oui ☒ Non			
Recul du trait de côte :	☒ Non concerné ☐ Concerné			

DATE D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

État rédigé à DECIZE, le 01/09/2023

Durée de validité : Six mois, jusqu'au 29/02/2024



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

147



ERP



ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention ! S'il n'implique pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2015-P-089 du 17 JUN 2015 mis à jour le
 Adresse de l'immeuble 5-11 rue des Maréchaux Appartement 27 let n° 90 1er étage 58000
 code postal du lieu de NEVERS
 Parcelle(s) 8W / 385/153/151

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- ☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
- prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☒ date 07/04/2015
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations ☒ autres ☐
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
- ² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
- ² oui ☒ non ☐
 oui ☐ non ☐
- ☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
- prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations ☐ autres ☐
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
- ² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
- ² oui ☐ non ☒
 oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
- prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date
- ³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 mouvement de terrain ☐ autres ☐
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM
- ⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
- ⁴ oui ☐ non ☒
 oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé
- ⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
 effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de succion ☐
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement
- > L'immeuble est situé en zone de prescription
- ⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés
- ⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.
- oui ☐ non ☒
 oui ☐ non ☒
 oui ☐ non ☒
 oui ☐ non ☐
 oui ☐ non ☐

148




Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune classée en zone 1 ☒ zone 2 ☐ zone 3 ☐ zone 4 ☐ zone 5 ☐
très faible faible modérée moyenne forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui ☐ non ☒

Information relative à la pollution de sol

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui ☐ non ☒

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N.M.T.*
* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui ☐ non ☐

Document de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

PREFECTURE DE LA NIEVRE
 GEORISQUES
 PREFECTURE DE LA NIEVRE / GEORISQUES
 PREFECTURE DE LA NIEVRE / GEORISQUES

Recalcul du trait de côte

Les pouvoirs publics n'ayant pas mis à jour en conséquence ce formulaire d'état des risques et pollutions nous reportons ici l'information sur le recalcul du trait de côte :

~ L'immeuble est concerné par le recalcul du trait de côte. oui ☐ non ☒

Si oui : horizon temporel : 0 ans ☐ 10 ans ☐ 20 ans ☐ 30 ans ☐ 40 ans ☐ 50 ans ☐ 60 ans ☐ 70 ans ☐ 80 ans ☐ 90 ans ☐ 100 ans ☐
 zone provisoire : oui ☐ non ☐
 immeuble soumis aux dispositions de l'article L121-22-5 du Code de l'urbanisme : oui ☐ non ☐
 prescriptions applicables à cette zone :

Vendeur / bailleur

Date / lieu

acquéreur / locataire

Fait le 01/09/2023
à OUCHET

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sol, pour en savoir plus... consultez le site internet www.georisques.gouv.fr

149



ARRETE PREFECTORAL



Préfet de la Nièvre

PRÉFET DE LA
NIEVRE
31 AVENUE DE LA LIBERTÉ
58000 DIJON
FR : 03 76 00 00 00
N° 2015-P-685

ARRÊTÉ

Modifiant l'arrêté préfectoral n° 2015-019-0002 du 19 janvier 2015 relatif à l'information des propriétaires et des locataires de biens immobiliers par les risques naturels, technologiques et climatiques ainsi que sur les sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques dans le département de la Nièvre

L'ETREFFET DE LA NIEVRE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5, R. 125-23 à R. 125-27 et R. 563-6 et R. 563-7 ;

Vu l'article L. 174-5 du nouveau code minier ;

Considérant l'arrêté préfectoral du 10 avril 2015 portant approbation du plan de prévention du risque inondation de la rivière "Allier" - commune de Lury ;

Considérant l'arrêté préfectoral du 10 avril 2015 portant approbation du plan de prévention de risque inondation de la rivière "Aire" et ses affluents - communes de Cergy-La-Tour et Verneuil ;

Considérant l'arrêté préfectoral du 10 avril 2015 portant approbation du plan de prévention des risques naturels civils catastrophes - commune de Châtigny ;

Sur proposition du directeur des services du préfet de la Nièvre ;

ARRÊTÉ

Article 1^{er} : L'article 1^{er} de l'arrêté préfectoral n° 2015-019-0002 du 19 janvier 2015 qui fixe la liste des communes où s'applique l'obligation d'information sur les risques prévus au I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, est modifiée pour prendre en compte l'approbation des plans de prévention des risques sur les communes de Cergy-La-Tour, Lury, Oudon et Verneuil.

Cette liste est annexée au présent arrêté

60, rue du Préfet
58000 DIJON
site Internet : www.nievre.gouv.fr
N° : 03 76 00 00 00

150



Article 1 : Les données relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, technologiques et sismiques dans les communes visées à l'article 1^{er} sont consignés dans un document communautaire d'information.

Chaque dossier communal ainsi que les documents de référence sont librement consultables dans les mairies concernées, en prévision ainsi que sur le site Internet des services de l'État dans le département de la Nièvre, www.nievre.gouv.fr, rubrique "Information des acquéreurs et locataires".

Article 2 : L'obligation d'information sur les risques, prévue au IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, s'applique pour les effets du risque d'inondation de l'état de catastrophe naturelle ou technologique dont le site est concerné par le site Internet des services de l'État dans le département de la Nièvre, www.nievre.gouv.fr, rubrique "Information des acquéreurs et locataires".

Article 3 : Une copie du présent arrêté est adressée à la chambre départementale des notaires de la Nièvre.

Article 4 : Le présent arrêté est adressé aux maires concernés pour affichage au public. Le présent arrêté est consultable sur le site Internet des services de l'État dans le département de la Nièvre, www.nievre.gouv.fr, rubrique "Information des acquéreurs et locataires".

Article 5 : La liste des communes et les données communales d'information sont mise à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'un ou plusieurs communes en regard des risques mentionnés à l'article R. 125-25 du code de l'environnement.

Article 6 : Le secrétaire général de la préfecture de la Nièvre, le directeur des services du cabinet, le directeur départemental des territoires et les maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Nièvre.

Fait à Nevers, le 17 JUIN 2015

Le Préfet
M. C. L. 139
Jean-Pierre CHAMPAGNE

152

[illegible][illegible]

Phosphorus is a nutrient that is essential for life. It is a component of many organic molecules, including nucleic acids, phospholipids, and ATP. Phosphorus is also a component of many inorganic molecules, including phosphates and phosphonates. Phosphorus is a key element in the cycle of life, and its availability is a major factor in determining the productivity of ecosystems.

APPENDIX 1

7/20/2015

[illegible]

Page 2

— **1997** —

[illegible]

CIAZ MINT Z 1

~~SECRET~~

154

155



FICHE DE SYNTHÈSE COMMUNALE

INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS



Commune de Nevers

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs
pour l'application des articles 1 et 2 de l'article 125-1 du code de l'environnement

1. Annexe à l'avis de l'État

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNs)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRN :

Document	Date	Risque	Document de référence	Consultation sur Internet
Approuvé	17/12/2001	Inondation	riverain Loire	Rapport de présentation du PPRN

3. Situation de la commune au regard d'un plan ou plusieurs plans de prévention des risques technologiques (PPRTs)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT :

Document	Date	Risque	Document de référence	Consultation sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

La commune est soumise à un zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

Document	Date	Risque	Document de référence	Consultation sur Internet

5. Carte de zonage réglementaire

Date de dernière mise à jour de la fiche : 09/03/2025



785 111 E 128 LA NIE VRS

Dr. sc. med. Bogdan Mădăraș
de la Facultatea de Medicină
Universitatea de Medicină și Farmacie
"Carol Davila" București

ARRÊTÉ

partant approbation de la révision du plan de prévention du risque inondation de la Loire Val de
Perret sur le territoire des communes de Chailly, Courangeon-les-Verres, Verres, Saint-Jules et
Vermeille-sur-Loire

Le Préfète de la Nièvre,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du mérite

Sur le fond, et en outre, nous mettons ces articles : 562 I et 562 9. R. 562 I et R. 562 et ces articles au plus de prévisions des quatre autres : premiers et R. 562 I et R. 562, relatifs à la recherche et au développement de l'enquête publique.

Sur le site de : www.observatoire-et-meteorologie.com, les 11/03/2013 à 16h03, 11/03/2013 à 16h10.

Sur la robe de la jeune fille, on ne voit rien de remarquable. — 24

Ve le rôle de la construction et de l'habitation.

Vis le code de la sécurité intérieure n°2007-1537 sur le <http://www.legifrance.gouv.fr>

Sur le décret n° 230 du 24 avril 2004 relatif aux passeports de protection, d'urgence et de l'Union des services de l'Etat dans les régions et départements.

* En la circulaire de 2 juillet 1967 relative à la surveillance des auteurs, la circ. mentionne la poursuite ou l'annulation des logarithmes (cervicales) dans les plans de prévention des risques.

La l'ambre pollicionaria n° 2101/P.4449 du 14 décembre 2001 forme approuvée du plan de protection de la rive occidentale de la Loire Val de Nivernais sur le territoire des communes de Châty, Coulangeon-les-Bains, Nivernais, Saint-Florent et Verneuil-en-Corbière ainsi que la l'ambre pollicionaria n° 2101/P.4449 du 16 septembre 2014 portant approbation du plan de protection de la rive occidentale de la Loire Val de Nivernais.

Vu l'arrêté préfectoral du 2^{ème} avril 2015 portant la mise à disposition des locaux en application de l'article R 127-18 du code de l'équipement ;

[Go back](#) | [Home](#) | [About Us](#) | [Contact Us](#) | [Privacy Policy](#)

157



Vu l'arrêté préfectoral n° 2018-001993 du 27 juillet 2018 portant la révision du plan de prévention du risque incendie de la Loire Val de Noyers sur le territoire des communes de Chailly, Coulanges-le-Vieilles, Noyers, Saint-Eloi et Senneval-en-Val.

Vu l'arrêté préfectoral n° 2018-001993 du 27 juillet 2018 portant la révision du plan de prévention du risque incendie de la Loire Val de Noyers sur le territoire des communes de Chailly, Coulanges-le-Vieilles, Noyers, Saint-Eloi et Senneval-en-Val.

Vu l'arrêté préfectoral n° 2018-001993 du 27 juillet 2018 portant la révision du plan de prévention du risque incendie de la Loire Val de Noyers sur le territoire des communes de Chailly, Coulanges-le-Vieilles, Noyers, Saint-Eloi et Senneval-en-Val.

Vu les délibérations et avis formulés par les personnes publiques consultées, sur le présent plan au titre de l'article R. 561-27 du code de l'environnement.

Qu'il soit fait savoir que le présent plan de prévention du risque incendie de la Loire Val de Noyers est approuvé.

Considérant la nécessité de réviser le PPRi de la Loire de prévention incendie, (décret des articles 2004, compte tenu de leur ancienneté, des nouvelles connaissances et de l'évolution de la doctrine nationale ;

Considérant que le projet de révision du plan de prévention du risque incendie de la Loire Val de Noyers a été modifié pour tenir compte des avis et des observations émises lors de la concertation et de l'enquête publique et que les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause l'acceptation générale du projet présenté à l'enquête publique ;

Sur proposition du Directeur départemental des services de la Loire.

ARRÊTÉ

ARTICLE 1

Le présent plan de prévention du risque incendie de la Loire Val de Noyers est approuvé tel qu'il est annexé au présent arrêté, elle abroge les arrêtés n° 2009-0000 du 17 décembre 2009 et n° 2014-0000 du 16 septembre 2014.

ARTICLE 2

Le dossier comprend :

- les notes de présentation ;
- les cartes de zonage réglementaire ;
- les plans de zonage ;
- la carte des enjeux.

ARTICLE 3

En application de l'article L. 562-4 du code de l'environnement, le PPRi sera soumis à consultation publique et devra être mis en œuvre à l'issue de la consultation des communes concernées conformément aux dispositions des articles L. 561-27 et L. 561-28 du code de l'environnement.

ARTICLE 4

Le plan de prévention du risque incendie de la Loire Val de Noyers est soumis à la consultation des communes de Chailly, Coulanges-le-Vieilles, Noyers, Saint-Eloi et Senneval-en-Val et à la consultation des services de l'Etat, de la Région, de la Préfecture de la Loire et de la Direction départementale des services de la Loire. Le plan de prévention du risque incendie de la Loire Val de Noyers est soumis à la consultation des services de l'Etat, de la Région, de la Préfecture de la Loire et de la Direction départementale des services de la Loire.

158



ABSTRACT

La présente notice sera publiée au Recueil des décisions administratives de la commission du 1^{er} Niveau et sera en outre diffusée dans le document 904.

Il sera notifié aux maîtres des requêtes de Châlons, Coulognes-les-Français, Provins, Soissons et
Sens, ainsi qu'au lieutenant général dans les autres parlements, de leur en faire part, et de leur en
faire tenir un exemplaire.

ARTICLE 4

Des modèles de devis sont à disposition de la commission de la publication et peuvent être obtenus sans frais auprès des services de presse de l'Assemblée nationale.

- sunt un proiect şi o acţiune adresate la Ministerul de Interne
- sunt un raportăm bugetar adresat la Ministerul de Interne
- sunt un document conţinutiv al activităţii instituţiei administrative

[illegible]

ARTICLE 2

- [illegible]

non charge, viene resetato e torna a funzionare a pieno regime.

Fait à Nevers le 17 1879
La Présidente

米



INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé Révision PPR Loire val Nevers a été approuvé et affecté votre bien.
 Date de prescription : 28/07/2015
 Date d'approbation : 16/01/2020
 Date de modification : 07/03/2023

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les éléments suivants :
 Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document révisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

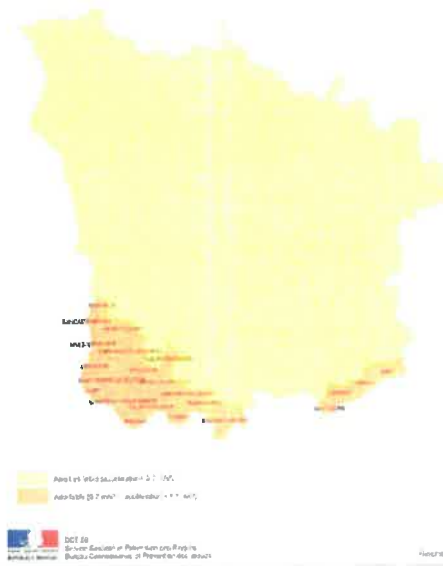


160



ANNEXE 2

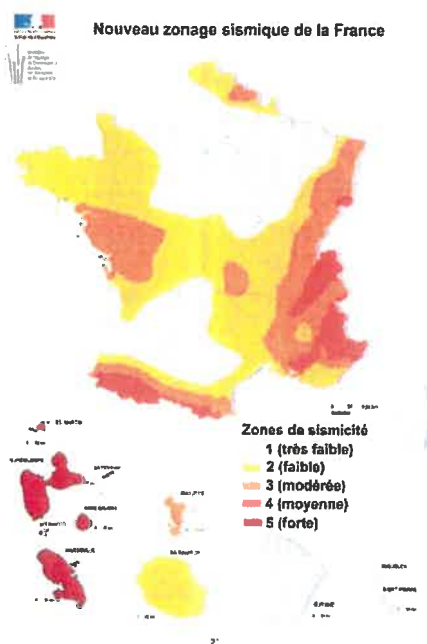
LE RISQUE SISMIQUE



161



INFORMATIONS - 5.2. LES RISQUES NATURELS



162



ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE, MINIERE OU TECHNOLOGIQUE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêts de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 6

Source : CCR

Inondations et/ou Couées de Boue : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0303789A	05/12/2003	08/12/2003	18/12/2003	20/12/2003
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0831273A	05/11/2008	08/11/2008	24/12/2008	31/12/2008
NOR1862113D	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
NOR1963091D	18/07/1983	19/07/1983	10/09/1983	11/09/1983

Sécheresse : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1228647A	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
INTE1917051A	01/07/2018	31/12/2018	18/06/2019	17/07/2019
INTE2010905A	01/07/2019	30/09/2019	07/07/2020	28/07/2020
INTE2119486A	01/07/2020	30/09/2020	22/06/2021	09/07/2021
INTE9403127A	01/05/1989	31/12/1992	08/03/1994	24/03/1994
INTE9800135A	01/01/1993	30/09/1997	09/04/1998	23/04/1998

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR1982113D	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
NOR1963091D	18/07/1983	19/07/1983	10/09/1983	11/09/1983

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR1963091D	18/07/1983	19/07/1983	10/09/1983	11/09/1983

163



NOTICE D'INFORMATION AU VENDEUR OU AU BAILLEUR

Dans l'état des risques et pollutions, il revient au propriétaire, sous sa responsabilité, de faire une déclaration sur les sinistres indemnisés (date, nature exacte, dommages causés) du bien objet de la vente.

Cette déclaration est une information à remettre au futur acquéreur ou locataire du bien. Même en l'absence de sinistre, une déclaration doit aussi être produite.



Déclaration relative aux sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles, minières ou technologiques

Je soussigné, Mr Philippe LAFFONT, Vendeur, déclare sur l'honneur que le bien vendu ou loué, désigné ci-dessous :

5-11 quai des Mariniers
Appartement 27 lot n° 90 1er étage
58000 NEVERS

- ☐ N'a pas fait l'objet d'une déclaration de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.
- ☐ A fait l'objet d'une (ou plusieurs) déclaration(s) de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

Pour savoir si un sinistre résultait ou non d'un événement considéré comme catastrophe naturelle, minière ou technologique, se référer au tableau ci-dessus qui liste les catastrophes qui ont touché la commune de NEVERS depuis 1982.

Attestation établie à : _____ le : _____

Signature du vendeur ou du bailleur :

165



CENTRE EXPERTISES
119, Avenue de Verdun
58300 DECIZE
Tél : 03 86 50 25 76 - Fax : 03 86 50 20 07
contact@agendacentre.fr

Dossier N° 2023-08-158 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : 5-11, quai des Mariniers
Appartement 27 lot n° 90 1er étage
58000 NEVERS
Référence cadastrale : BW / 385/153/151
Lot(s) de copropriété : 90 N° étage : 1er
Nature de l'immeuble : Immeuble collectif
Étendue de la prestation : Parties Privatives
Destination des locaux : Habitation
Date permis de construire : 2001 - 2005



Désignation du propriétaire

Propriétaire :

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre : Autre
Identification : SELARL H.O.R - 12 Rue de la Camille 69923 OULINS CEDEX

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Frédéric BACUET
Cabinet de diagnostics : CENTRE EXPERTISES
119, Avenue de Verdun - 58300 DECIZE
N° SIRET : 481 344 687 00068
Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2023 AU 31/12/2023

Réalisation de la mission

N° de dossier : 2023-08-158 #SC
Ordre de mission du : 31/08/2023
Document(s) fourni(s) : Aucun
Commentaire(s) : Néant

Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
EURL au capital de 20.000 € - SIRET : 481 344 687 00068 - APE : 7120B



166



SURFACE PRIVATIVE (CARREZ)



Note : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3^e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

Surface privative : 21,04 m² (vingt et un mètres carrés quatre décimètres carrés)
Surface non prise en compte : 0,00 m ²

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC (1)
Appartement			
<i>1er étage</i>			
Pièce à vivre + coin cuisine		17,50 m ²	
Salle d'eau + wc		3,44 m ²	
	Sous-total	21,04 m ²	
	Sous-total	21,04 m ²	
(1) Non prises en compte	SURFACES TOTALES	21,04 m²	0,00 m²

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 31/08/2023

État rédigé à DEOZE, le 01/09/2023

Signature de l'opérateur de mesurage 	Cachet de l'entreprise  CENTRE EXPERTISES 119 Avenue de Verdun 58000 DECOY Tél : 03 86 50 75 76 SIRET : 481 344 687 00068 - APE : 7120B

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

167



SURFACE PRIVATIVE (CARREZ)



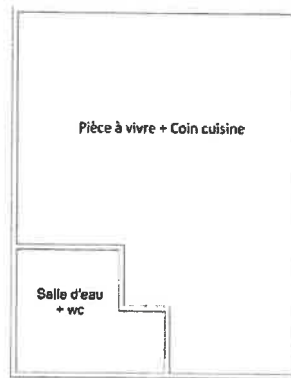
Annexes

Plans et croquis

- Planche 1/1 : Appartement - 1er étage

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble:	
N° dossier:	2023-08-158			5-11 quai des Mariniers	
N° planche:	1/1	Versions:	1	Appartement 27 lot n° 90 1er étage	
Origine du plan:	Cabinet de diagnostic	Type:	Croquis	58000 NEVERS	
				Bâtiment - Niveau:	Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



169



DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES

Delphine DURANCEAU (GRASSE)
Présidente L.D. de droit stricto sensu
Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Magnific PIN (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et
Partenaires locaux**

HENRI DE LANOLLI (PARIS)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit des Sociétés

CAMPACASSO & ASSOCIÉS
(MARBELLE)
Droit des Associations et
Responsabilité des préjudices respectifs

Stéphane MOUTET
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Judith BICH
Droit Immobilier
Droit de l'Environnement

RIANAVATTE (NIMES)
Gaelle HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Gaelle HARNIST (NICE)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pro (Siège)
Domaine des Planchers
250 Route de France
13500 EGUILLLES

Tel : 04 42 27 45 56
Fax : 04 42 52 39 33
secretariat@dpa-avocats.com
procedures@dpa-avocats.com

SEARL INTERDURANCE
RC S AIX 252 062 041
www.dpa-avocats.com

FRANCE
FR20 3090 4021 7200 0300 4418 105

Mairie de NEVERS
Service urbanisme et foncier
14 Rue François Mitterrand
58000 NEVERS

Eguilles, le 09 novembre 2022

LRAR n° 1A 202 890 7943 6

Dossier suivi à AIX EN PROVENCE (Siège)
Ligne de votre correspondant : 04 42 27 45 56
E-mail : saisies.immobilières@dpa-avocats.com

V.REF.

Madame, Monsieur le Maire,

A la requête du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, je
poursuis la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers
ci-après désignés :

Sur la commune de NEVERS (58000), NIEVRE, dans un ensemble
immobilier en copropriété dénommé « RESIDENCE LE LOGIS » sis 5 -
11 Quai des Mariniers cadastré à ladite commune :

- Section BW numéro 153 pour une contenance de 08a 29ca
- Section BW numéro 151 pour une contenance de 14a 58ca
- Section BW numéro 385 pour une contenance de 06a 03ca

Lieudit « 5 Quai des Mariniers - 2, Rue de Gonzague » pour une
superficie totale de 28a 90ca, les biens et droits immobiliers ci-après
désignés :

Le LOT NUMERO QUATRE VINGT NEUF (89) :

Un APPARTEMENT situé au premier étage du bâtiment portant le
numéro 26 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec w.c..

Et les 85/10.000èmes des parties communes générales.



DPA DURANCŒUR - PARTENAIRES & ASSOCIÉS

Delphine DURANCŒUR (GRASSE)
Présidente LLI le droit de la vie
Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Sociétés d'Expatriation
Droit de la Construction

Marguerite PIN (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et
Partenaires locaux**

HENRI DE LANGLE (PARIS)
Droit Bancaire
Droit des Sociétés d'Expatriation
Droit des Affaires

CAMIVOCASSO & ASSOCIÉS
(CHAMPELLE)
Droit des Sociétés et
Régulation des marchés européens

Stéphanie MOUTIER
Droit Bancaire
Droit des Sociétés d'Expatriation
Droit de la Construction

Fabrice SCHIO
Droit des Sociétés
Droit des Contrats

RD AVOCATS (NIMES)
Sonia HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Sociétés d'Expatriation

Gaëlle HARRAR (NICE)
Droit Bancaire
Droit des Sociétés d'Expatriation

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Provence (Sijet)
Domaine des Plantiers
150 Route de Digne
13120 F13111ES

Tel : +33 (0)4 92 47 47 50
Fax : +33 (0)4 92 47 47 51
secretariat@dpadurancœur.com
www.dpadurancœur.com

SEIAKI INTERGARANTEE
RUS AIX 752 002 021
www.alpe-essence.com

FRANCE
FRANCE 0900 400 770 0100 4418 100

Le LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX (20) :

Un APPARTEMENT situé au premier étage du bâtiment portant le numéro 27 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec w.c..

Et les 85/10.000èmes des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un Règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 27 janvier 2006 aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée au Premier bureau du service de la publicité foncière de NEVERS, le 10 mars 2006 sous les références volume 2006 P numéro 1661.

Je vous remercie de me préciser au plus tôt si ces biens et droits immobiliers sont soumis au droit de préemption urbain de la Commune, afin que le Greffier du Tribunal Judiciaire de NEVERS puisse vous aviser officiellement de la vente aux enchères.

Je vous demanderais également de bien vouloir me faire savoir si les biens et droits immobiliers qui vont être vendus :

I. -

- sont, ou non, situés dans une zone à risque d'exposition au plomb au sens des dispositions des articles L. 32-5 et R 32-8 et suivants du Code de la Santé publique.

Dans l'affirmative, vous voudrez bien m'adresser copie des arrêtés préfectoral et municipal.

II. -

- sont, ou non, situés dans une zone contaminée au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs d'immeubles contre les termites, mûres et autres insectes xylophages ;

Dans l'affirmative, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté préfectoral.

Vous voudrez bien me préciser, enfin, si vous allez user des pouvoirs qui vous sont conférés par l'article L 133-2 du Code de la construction et de l'habitation en cas de carence du propriétaire et, enfin, si des mesures préventives ou curatives de lutte contre les termites ont été prises.



DPA DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIÉS

Durancéau DURANCEAU (GRASSE)
Présidente LD le droit stricto sensu
Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Médias (Télévision)
Droit de la Consommation

Magalie PIS (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et
Partenaires locaux**

HENRI DE LANGLE (PARIS)
Droit Bancaire
Droit des Médias (Télévision)
Droit des Affaires

CAMPOCCASSO & ASSOCIÉS
MARSEILLE
Droit des Sociétés et
Représentation des particuliers et entreprises

Stéphane MOUET
Droit Bancaire
Droit des Médias (Télévision)
Droit de la Consommation

Fabrice RICHY
Droit Immobilier
Droit des Contrats

RED AVOCATS (NIMES)
Sandra HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Médias (Télévision)

Gaëlle HAGRAN (NICE)
Droit Bancaire
Droit des Médias (Télévision)

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aide en Péc (Siège)
Femine des Plantes
170 Route de Pierre
13500 BRATILLLES

Tel : 04 42 57 45 50
Fax : 04 42 50 50 23
secretariat@dp-durancéau.com
magali@dp-durancéau.com

STELLA INFRASTRUCTURES
170 Avenue de la République
13500 BRATILLLES

IBAN :
FR70 3000 4062 7499 0100 4418 105

III. -

Merci également de m'indiquer à quelle date le permis de construire a été régularisé et si la propriété bénéficie de la conformité.

IV -

Je vous prie en dernier lieu de trouver sous ce pli :

- formulaire de demande de certificat d'urbanisme en double exemplaire, ainsi que la pièce y annexée, à savoir : plan cadastral.

Je vous remercie de bien vouloir me délivrer dans les meilleurs délais, un certificat d'urbanisme relatif aux biens immobiliers objet de ma demande.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.


Durancéau DURANCEAU

P.J. : CU en 2 exemplaires + plan cadastral.

172



**Demande de
Certificat d'urbanisme**

1/4



N° 13.010.01

Informations préliminaires à l'élaboration du certificat d'urbanisme

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

C U

La présente demande a été reçue à la mairie

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☒ **1a) Certificat d'urbanisme d'information**
Indique les dispositions d'urbanisme, les restrictions administratives au droit de propriété et le lotissement des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

☐ **1b) Certificat d'urbanisme opérationnel**
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.
Si la demande est déposée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche correspondante.

Vous êtes un particulier : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SELARI, DURANCEAU, PARTI NAIRIS & ASSOCIÉS S.A.S. S.A. SELARI

N° SIRET : 252 962 621 09013 Catégorie juridique : 731

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☒

Nom : DURANCEAU Prénom : Delphine

3 - Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro 150 Voie Route de l'Erce Dénomination des Plans de la Ville

Lieu-dit : _____ Localité : L'ERCE

Code postal : 13 5 1 0 BP _____ Cedex _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays _____ Division territoriale : _____

☒ J'accepte de recevoir par courriel électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration & saisies immobilières @ dpa-avocats.com

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courriel électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courriel électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles, cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro 5-11 Voie Quai des Manniers

Lieu-dit : _____ Localité : NEVERS

Code postal : 58000 BP _____ Cedex _____

Références cadastrales : section et numéro (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les numéros ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) Section BW n° 151 - 153 - 365

* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 2 890 m²

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

174



Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

3/4
cerfu
N° 61191-01

1. Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

- Il existe deux types de certificat d'urbanisme
- a) Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :
 - les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme) ;
 - les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques) ;
 - la liste des taxes et des participations d'urbanisme.
- b) Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain).
- Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?
La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.
- La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?
Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sous réserve que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.
- Quelle garantie apporte-t-il ?
Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur. Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2. Modalités pratiques

- Comment constituer le dossier de demande ?
Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-dessous. Si certaines des informations ou des pièces justificatives, cela retarde l'instruction de votre dossier.
- Combien d'exemplaires faut-il fournir ?
Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.
- Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?
La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi est recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.
- Quand sera donnée la réponse ?
Le délai d'instruction est de :
 - 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information
 - 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel
 Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite. Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

175

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.
Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande

Pièces à joindre	A quoi ça sert ?	Conseils
☒ CU1. Un plan de situation	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : - Rappeler l'adresse du terrain- Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Avec une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ; Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.
☐ CU2. Une note descriptive succincte	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : - la description sommaire de l'opération projetée (reconstruction, lotissement, camping, golf, axes de sport...); - la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; - la destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
☐ CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

176



Note descriptive succincte du projet

Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b) 2°, le terrain peut être misé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport, ...)

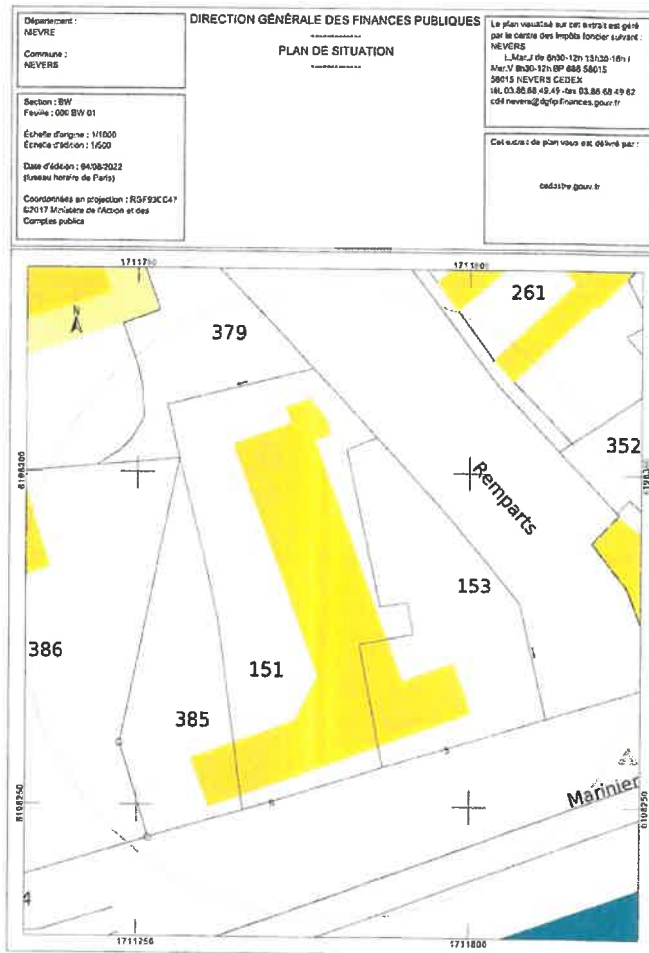
Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

- Indiquer la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière

Indiquez la destination des bâtiments à conserver ou à détruire

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

177



[illegible]

179

DESTINATAIRE

LA POSTE

Numéro de service : **1A 202 890 7943 €**

RECOMMANDE AVEC AVIS DE RÉCEPTION

EXPÉDITEUR

PREUVE DE DÉPÔT
A CONSERVER PAR LE CLIENT

Les destinataires des lettres recommandées :
Vos lettres recommandées, à l'exception des lettres recommandées à l'ordre de paiement, sont destinées à être distribuées à la personne ou à l'entreprise indiquée sur l'avis de réception.
A l'exception des lettres recommandées à l'ordre de paiement, les lettres recommandées sont destinées à être distribuées à la personne ou à l'entreprise indiquée sur l'avis de réception.
• Pour les lettres recommandées à l'ordre de paiement, les lettres recommandées sont destinées à être distribuées à la personne ou à l'entreprise indiquée sur l'avis de paiement.
• Pour les lettres recommandées à l'ordre de paiement, les lettres recommandées sont destinées à être distribuées à la personne ou à l'entreprise indiquée sur l'avis de paiement.
• Pour les lettres recommandées à l'ordre de paiement, les lettres recommandées sont destinées à être distribuées à la personne ou à l'entreprise indiquée sur l'avis de paiement.
• Pour les lettres recommandées à l'ordre de paiement, les lettres recommandées sont destinées à être distribuées à la personne ou à l'entreprise indiquée sur l'avis de paiement.

Date : **Price :** **CRIST :**

Montant de garantie : 10 € 100 € 500 €

Conservation de l'original, à conserver soigneusement et sans détérioration.
Le non respect de ces règles peut entraîner la suspension de l'avis de réception.
Les destinataires des lettres recommandées sont destinés à être distribués à la personne ou à l'entreprise indiquée sur l'avis de réception.
Pour les lettres recommandées à l'ordre de paiement, les lettres recommandées sont destinées à être distribuées à la personne ou à l'entreprise indiquée sur l'avis de paiement.

scodonic

180

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
AR 1A 202 890 7943 6

LA POSTE
N° 1-22

09 15 97 00 00

NEVERS

15 MARS

Je soussigné(e) déclare être :
☐ Le destinataire
☐ Le mandataire
☐ Le 1^{er} parolier de résidence
☐ Autre :

LA POSTE
Monsieur Patrick A. ASSEL
in - Pruniers
10 Route de Borne
13010 EGLISES
TM0404 / 184

181



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 15/11/2022	CU 058194 22 N0835
TERRAINS :	DEMANDEUR :
Adresses : 2 RUE DE GONZAGUE et 5-6 QUAI DES MARINIERS Sections cadastrales : BW 151, BW 153, BW 385 (lots n° 89 et 90) Superficie : 2 890,00m²	NOM Prénom : Maître DURANCEAU Delphine SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES Adresse : 150 ROUTE DE BERRE DOMAINE DES PLANTIERS 13610 EGUILLES

Vu la demande de certificat d'urbanisme d'information susvisée.
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants.

Le Maire de Nevers certifie

ARTICLE 1 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Les terrains sont situés en Zone UB : Zone urbaine d'importante densité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération le 11/04/2017 : règlement consultable sur <https://www.pportail-urbanisme.gouv.fr>

Observations relatives à l'alignement des voies communales : néant

Rappel : les présents renseignements concernant la zone du PLU en général, ils ne signifient en aucun cas que le terrain est constructible, seul un certificat d'urbanisme opérationnel peut préciser ce point.

ARTICLE 2 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Les terrains sont grevés des servitudes suivantes :

- Site Patrimonial Remarquable de la Ville de NEVERS (SPR) - secteur C
- Plan de Prévention Risques Naturels : PPRI Loire approuvé le 17/12/2001 - Immeuble concerné par le risque inondation - aléa faible, moyen, fort, très fort
- Secteur de maîtrise de l'imperméabilisation soumis au risque inondation
- Servitude zonage archéologique
- Site inscrit (Centre ancien)
- Servitudes de liaisons hertziennes
- Situé en bordure d'une voie départementale (RD 907 bis) (alignement relevant de l'Unité Territoriale des Infrastructures Routières (UTIR) de Nevers - Sud Nivernais 03.86.55.88.80)
- Zone de bruit d'une voie de circulation: la construction est soumise à des normes d'isolation acoustique conformément au Code de la Construction et de l'Habitation

ARTICLE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION ET BÉNÉFICIAIRE DU DROIT

Les terrains sont soumis au Droit de Préemption Urbain Simple au bénéfice de la Commune.

Droit de Préemption sur les fonds de commerce et sur l'artisanat de proximité. Institué par délibération du Conseil Municipal du 13/12/2016 : NON CONCERNÉ

ARTICLE 4 : TAXES ET CONDITIONS

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

Taxe d'Aménagement : Part communale (3 %) - Part départementale (1,5 %)

Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) : 0,40 %

Absence de sectorisation sur le territoire de la commune - Absence de versement pour sous densité

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

Participation pour équipements publics exceptionnels

Participation pour non réalisation d'acte de stationnement

182

ARTICLE 5 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les renseignements relatifs au raccordement aux différents réseaux sont à rechercher auprès du propriétaire et/ou des gestionnaires des réseaux en question :

Electricité : SIEEEN - 7 place de la République - CS 10042 - 58027 Nevers Cedex

Eau potable / Assainissement / Pluvial : se renseigner auprès de Nevers Agglomération 124 route de Marzy - CS 80041 - 58027 Nevers Cedex

Insectes xylophages, termites : aucun arrêté préfectoral ou municipal de délimitation de zones infestées n'a été pris à ce jour.

Ambroisie : arrêté préfectoral n°58-2018-07-12-006 relatif à la lutte contre l'ambroisie dans le département de la Nièvre.

Péri : NON Insubrité : NON

Information sur les risques naturels et technologiques majeurs

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) : pas de plan prescrit ou approuvé sur la Commune de Nevers.

Prise en compte du risque Sismique : commune concernée (zone 1 sism très faible).

Nevers, le 06/12/2022

Le Maire, par délégation

MAIRIE DE NEVERS
Direction de l'Espace Public
Service Gestion du Domaine Public


Isabelle KOZMIN, Conseillère municipale
Déléguée à la réglementation de l'urbanisme

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les 2 mois à partir de la notification du certificat. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés dérivés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information qui consigne le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui doivent l'affecter au moment de sa délivrance, et tant que les renseignements qu'il contient n'ont fait l'objet d'aucune modification.

Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. A ce titre, il convient de déposer une demande de certificat d'urbanisme opérationnel.

184



Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél. : 0 839 400 190 (appel non surtaxé)
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 10/11/2022
validité six mois à partir de cette date.

Extrait collecté par 5904101130

5F2D05212317

DESIGNATION DES PROPRIETES									
Département : 055				Commune : 194					
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Cote-part Adresse	Contenance cadastrale	Désignation nouvelle			
						N° de DA	Section	N° plan	Contenance
BV	0151			6 QUAI DES MARINERS	0ha14a58ca				
BV	0153			6 QUAI DES MARINERS	0ha5a29ca				
BV	0365			2 RUE DE GOZAGHE	0ha06a07ca				
BV	0151	001	89	85 10000					
BV	0151	001	90	85 10000					
BV	0151	001	92	85 10000					
BV	0151	001	93	85 10000					

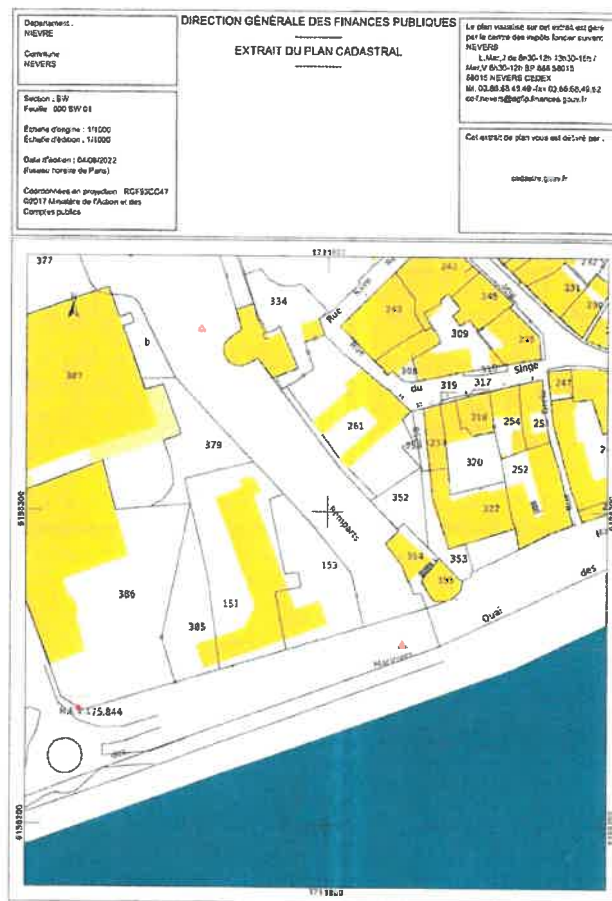
OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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

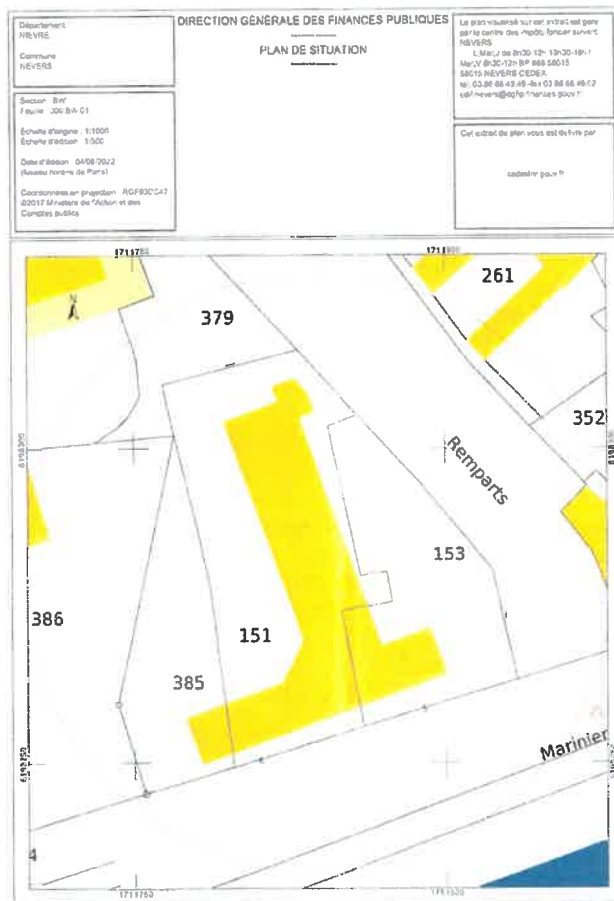


1 / 1

185



186





DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES

Delphine DURANCEAU (GRASSE)
Présidente LD le droit strictement
Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Moyens d'Exécution
Droit de la Consommation

Magalie PIN (AIX EN PROVENCE)
Droit des Affaires
Droit des Moyens d'Exécution
Droit des Sociétés

Avocats Associés
Mandataires en Transactions
Immobilières (MTA)

Gabriel BELACHE (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats Cons. Révisé

HENRI DE LANGLE (PARIS)
Droit Bancaire
Droit des Moyens d'Exécution
Droit des Affaires

CAMPOCASO & ASSOCIES (MARSEILLE)
Droit des Moyens d'Exécution
Réparation des Préjudices Cons. Révisé

Stéphanie MOUTET (GRASSE)
Droit Bancaire
Droit des Moyens d'Exécution
Droit de la Consommation

RD AVOCATS (NIMES)
Sonia HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Moyens d'Exécution

Gaelle HARRAR (NICE)
Droit Bancaire
Droit des Moyens d'Exécution

**Collaborateurs et
Partenaires locaux**

SELARL INTERBARREAU
RCS AIX 732 912 621

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pro (Siège)
Domaine des Montiers
150 Route de Pierre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56
secretariat@dpu-avocats.com
www.dpu-avocats.com

RIB :
30004 00372 00010044181 95
IBAN :
FR76 31001 4023 7200 0100 4418 195
BIC :
BNPAFR33XXX

**CITYA SAINT SEBASTIEN
IMMOBILIER**
Syndic de copropriété
11 place Saint-Sébastien
58000 NEVERS

Eguilles, le 18 septembre 2023

LRAR n°1A 195 545 2524 2
Copie par email : arakotobe@citya.com

Ligne de votre correspondant : 04 42 27 45 56
E-mail : saisies.immobilières@dpu-avocats.com

V.REF. Syndic de copropriété « RESIDENCE LE LOGIS » sis 5 -
11 Quai des Mariniers - NEVERS (58000), NIEVRE

Chère Madame, Cher Monsieur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance qu'à la requête de ma
cliente :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT
(CIFD), société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée
au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro
379 502 644, y demeurant 26/28 rue de Madrid - 75008 PARIS,
représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité
audit siège, venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE
FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), SA au capital de 181
039 170,00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le
siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à fusion
par absorption selon déclaration de régularité et de conformité
constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} juin 2015,
elle-même venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE
FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA) suite à fusion par absorption
selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007,

Je suis chargée de procéder à la vente aux enchères publiques sur
saisie immobilière des biens et droits immobiliers suivants :

Sur la commune de NEVERS (58000), NIEVRE, dans un ensemble
immobilier en copropriété dénommé « RESIDENCE LE LOGIS » sis 5
- 11 Quai des Mariniers cadastré à ladite commune :

- Section BW numéro 153 pour une contenance de 08a 29ca
- Section BW numéro 151 pour une contenance de 14a 58ca
- Section BW numéro 385 pour une contenance de 06a 03ca

Cabinet de Grasse - 17 rue Jean - 0650 Avenue du Langoust - 06100 LE CANNIST - Cabinet de Paris - 101 - 1 rue de la République - 75001 PARIS
Cabinet de Marseille - 10 rue de la République - 13001 Marseille

187

188



DPA DURANCET & ASSOCIÉS

Delphine DURANCET (GRASSE)
Présidente du barreau
Droit des Affaires
Droit des Successions
Droit de la Copropriété

Magalie PIN (AIX EN PROVENCE)
Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Successions

Avocats Associés
Mandataires en transactions
Immobilières (MTA)

Gabriel BELAÏCHE (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats (Copropriété)

HENRI DE LANGLE (PARIS)
Droit des Affaires
Droit des Successions
Droit des Contrats

CAMPOCASSO & ASSOCIÉS
(MARSEILLE)
Droit des Successions
Droit des Contrats (Copropriété)

Stéphane MOUÏET (GRASSE)
Droit des Affaires
Droit des Contrats (Copropriété)

RD AVOCATS (NIMES)
Sonia HARNIST
Droit des Affaires
Droit des Successions (Copropriété)

Guille HARRAR (NICE)
Droit des Affaires
Droit des Contrats (Copropriété)

Collaborateurs et
Partenaires locaux

SELARL INTERBARREAUX
RCS AIX 782 962 621

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)
Place des Palmiers
100 Route de Paris
13290 LA CROIX-VALENTIN

Tel : 04 42 27 45 59
secretariat@dpa-avocats.com
www.dpa-avocats.com

N°1 :
0899 4 02 52 09 00 44 00 05
N°2 :
0899 4 02 52 09 00 44 00 05
N°3 :
0899 4 02 52 09 00 44 00 05

Cabinet de Grasse - 100 Route de Paris - 06400 CANNES - Cabinet de Paris - 1101 - 4 Rue de la Loi - 75001 PARIS
Cabinet de Marseille - 100 Route de Paris - 13000 MARSEILLE

Lieudit « 5 Quai des Mariniers - 2, Rue de Gonzague » pour une superficie totale de 28a 90ca,

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

• **Le LOT NUMERO QUATRE VINGT NEUF (89) :**

Un APPARTEMENT situé au premier étage du bâtiment portant le numéro 26 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant :
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec WC.
Et les 85/10.000èmes des parties communes générales.

• **Le LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX (90) :**

Un APPARTEMENT situé au premier étage du bâtiment portant le numéro 27 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant :
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec WC.
Et les 85/10.000èmes des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un Règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 27 janvier 2006 aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée au Premier bureau du service de la publicité foncière de NEVERS, le 10 mars 2006 sous les références volume 2006 P numéro 1661.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Lesdits biens ont été acquis en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'ils en ont faite sous le régime de la communauté de biens suivant acte reçu le 03 avril 2006 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, dont une copie authentique a été publiée au premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de NEVERS le 22 mai 2006 sous les références volume 2006 P numéro 3145.

D'une part, conformément aux dispositions de l'article 5 du Décret du 17 Mars 1967, je vous prie de m'adresser **un état daté, dans les quinze jours de la réception des présentes**, qui, en vue de l'information des parties, devra indiquer :



DPA DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES

Delphine DURANCEAU (GRASSE)
Présidente IJ le droit stricto sensu
Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mémoires d'Exécution
Droit de la Consommation

Magalie PIN (AIX EN PROVENCE)
Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Sociétés

Avocats Associés
Mandataires en transactions
Immobilières (MTA)

Gabriel BELAICHE (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats Commerciaux

HENRI DE LANGLE (PARIS)
Droit Bancaire
Droit des Mémoires d'Exécution
Droit des Affaires

CASIFOCCASSO & ASSOCIES
(MARSEILLE)
Droit des Assurances et
Régime des Projets C.O.A.C.

Stéphanie MOUTET (GRASSE)
Droit Bancaire
Droit des Mémoires d'Exécution
Droit de la Consommation

RD AVOCATS (NIMES)
Société HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Mémoires d'Exécution

Guille HARRAR (NICE)
Droit Bancaire
Droit des Mémoires d'Exécution

Collaborateurs et
Partenaires locaux

SELARL INTERBARREAU
RCS AIX 732 962 621

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)
Domaine des Hamiers
179 Route de Ferre
13500 BRULLES

Tel : 04 42 27 45 56
secretariat@dpa-avocats.com
www.dpa-avocats.com

RUE :
20004 02378 00010044181 95
IBAN :
FR76 3000 4023 7000 0100 4418 195
BIC :
BNPARI33XXX

1 - les sommes qui correspondent à la quote-part du saisi :

- dans les charges des exercices précédents ;
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat ;

- dans les charges qui résulteraient d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée ;

2. - éventuellement le solde des versements effectués par le saisi à titre d'avances ou de provisions.

D'autre part, le décret n° 96/97 du 7 Février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis impose des obligations qui concernent les lots susvisés et les parties communes de l'immeuble.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir m'indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de cette législation, et m'adresser copie des résultats des contrôles effectués et la description des mesures prises et des travaux préconisés ou entrepris, en application des dispositions de l'article 6 précité.

Je vous remercie également de m'adresser, en vertu des dispositions de l'article L721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR), les documents suivants :

1°- Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

2°- Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

190



DPA DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIÉS

Delphine DURANCEAU (GRASSE)
Présidente LD le droit stricto sensu
Droit des Mandats
Droit des Mandats d'Escroquerie
Droit de la Consommation

Morgane PIN (AIX EN PROVENCE)
Droit des Mandats
Droit des Mandats
Droit des Mandats

Avocats Associés
Mandataires en transactions
Immobilières (MIA)

Gabriel BELAÏCHE (AIX)
Droit des Mandats
Droit des Mandats d'Escroquerie

HENRI DE LANGE (PARIS)
Droit des Mandats
Droit des Mandats d'Escroquerie
Droit des Mandats

CAMPOCASSO & ASSOCIÉS (MARSEILLE)
Droit des Mandats
Droit des Mandats d'Escroquerie

Stéphane MOUTET (GRASSE)
Droit des Mandats
Droit des Mandats d'Escroquerie
Droit des Mandats

RD AVOCATS (NÎMES)
Sonia HARNIST
Droit des Mandats
Droit des Mandats d'Escroquerie

Gaëlle HARRAR (NICE)
Droit des Mandats
Droit des Mandats d'Escroquerie

Collaborateurs et
Partenaires locaux

SELARL INTERBUREAUX
RCS AIX 752 962 601

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Provence (Siège)
Domaine des Plantiers
170 Route de Buis
13200 AIX EN PROVENCE

Tel : 04 42 27 45 56
secretariat@dpa-avocats.com
www.dpa-avocats.com

RECEVU
2006/03/02 10:00:00 4418 95
FRAN
1300 2006 0023 2006 0000 4418 95
RECEVU
1300 2006 0023 2006 0000 4418 95

**Cabinet de Grasse - 10 rue de la République - 06100 GRASSE - Cabinet de Paris - 10 rue de la République - 75001 PARIS
Cabinet de Marseille - 10 rue de la République - 13001 MARSEILLE**

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

3°- Le carnet d'entretien de l'immeuble :

4°- Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

5°- Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

Je vous précise qu'une copie de la présente lettre ainsi que celle de votre réponse accompagnée des documents sollicités seront annexées au cahier des conditions de vente de la vente à intervenir.

Enfin, si vous n'êtes plus le syndic de cet immeuble, pouvez-vous avoir l'obligeance de m'indiquer les coordonnées du syndic actuel ?

Dans l'attente de vous lire sur ces différents points,

Je vous prie d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.


Delphine DURANCEAU

21 : Questionnaire à remplir et à me retourner.

191

QUESTIONNAIRE

Quel est le montant total de la créance du Syndicat des Copropriétaires, au titre de tous les lots faisant l'objet de la présente vente, au jour prévu pour l'adjudication ?

Veillez décomposer ce montant de la façon suivante :

A) POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965 :

Lot Lot Lot Lot

* pour l'année au cours de laquelle interviendra l'adjudication soit :

* pour l'année précédente, soit :

* pour l'année encore antérieure soit :

B - POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965. :

Lot Lot Lot Lot

* pour l'année précédant l'année la plus ancienne ci-dessus, soit:

* pour l'année encore antérieure, soit :

RECOMMANDÉ AVEC

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

LA POSTE

Remarque de l'avis de réception: 1A 195 545 2524 2

EXPRESS

15 JOURS

PREUVE DE DÉPÔT À CONSERVER PAR LE CLIENT

RECOMMANDÉ :

AVIS DE RÉCEPTION

AR 1A 195 545 2524 2

FRAB

15 JOURS

PREUVE DE DÉPÔT À CONSERVER PAR LE CLIENT

RECOMMANDÉ AVEC

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

LA POSTE

Remarque de l'avis de réception: 1A 195 545 2524 2

EXPRESS

15 JOURS

PREUVE DE DÉPÔT À CONSERVER PAR LE CLIENT

RECOMMANDÉ :

AVIS DE RÉCEPTION

AR 1A 195 545 2524 2

FRAB

15 JOURS

PREUVE DE DÉPÔT À CONSERVER PAR LE CLIENT

193

Agrement n° 5020015 du 28 sep 2002	2006 D N° 2247 PRDI	Date : 10/03/2006 Volume : 2006 P N° 1661
(pour l'établissement)	B490	125,00 EUR
BUREAU DES HYPOTHEQUES	Salaire : 15,00 EUR	Droits : 125,00 EUR
TAXES :	PRDI	125
SALAIRES :		15
TOTAL		140

ACTE DE DEPOT DE PIECES T. 215

Par la société LE LOGIS
Bureau des hypothèques de NEVERS (Nièvre)

L'AN DEUX MILLE SIX
LE VINGT SEPT JANVIER

Maitre Jean-Pierre BRINES notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée " Yves RAYBAUDO, Michel DUTREVIS, Jean-Pierre BRINES, Cyril COURANT, Jean-Christophe LETROSNE, Notaires", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à AIX EN PROVENCE (13100), Hôtel du Poët, Haut du Cours Mirabeau.

A reçu le présent acte de :

DEPOT DE PIECES

A la requête de :

La société dénommée "LE LOGIS", société en nom collectif au capital de 1.500,00 Euros, ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) Le Seranne Zac du val de Croze 130, 140 Quai Tristan Flora, identifiée sous le numéro SIREN 428 844 509 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de MONTPELLIER.

Les statuts de ladite société ont été établis sous la forme sous seings privés en date à MONTPELLIER, le 16 décembre 2004 régulièrement enregistrés à la recette des impôts de MONTPELLIER SUD, le 22.09.2004 bordereau N°2004/389 case 12.

Représentée par :

Madame Catherine DICHE-JOSEPH, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à AIX EN PROVENCE (13100) Haut du Cours Mirabeau, Hôtel du Poët,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'assemblée générale ordinaire de ladite société en date du 26 Janvier 2006 dont une copie certifiée conforme du procès verbal de délibération est demeurée ci-annexée après mention.

PREALABLEMENT à l'acte de dépôt de pièces objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

Les dispositions des articles 34, 85 et 36 de la loi n° 78-1 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent ; elles garantissent pour les données non concernées, après de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

194

EXPOSE			
La société requérante sus-nommée a entrepris l'édification d'un ensemble immobilier qui sera dénommé "LE LOGIS" sur le territoire de la commune de NEVERS département de la NIEVRE, dans le périmètre de la ZAC SAINT GENEST, 5-11 Quai des Mariniers, sur un terrain figurant au cadastre sous les relations suivantes:			
SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
BW	153	5, quai des Mariniers	08 a 29 ca
BW	151	6, quai des Mariniers	14 a 58 ca
BW	385	2, rue de Gonzague	06 a 03 ca
			28 a 90 ca
Pour l'avoir acquis, de: La société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA NIEVRE, dont le sigle est "SAEMAN" et le nom commercial "NIEVRE AMENAGEMENT", société anonyme au capital de 523.131,85 euros dont le siège social est à NEVERS, hôtel du département avec bureaux à NEVERS, 13, rue Ferdinand Gambon, identifiée au SIREN sous le numéro 711 880 021 (RCS NEVERS). Suivant acte dressé par Maître Daniel METAYER, notaire à NEVERS avec la participation de Maître Xavier CAFLERS, notaire à NICE, le 16 janvier 2006 dont une copie authentique est en cours de publication au bureau des hypothèques de NEVERS. 06/1542 Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE CENT QUARANTE DEUX MILLE CENT EUROS (442.100,00 euros) hors taxes soit un prix TOUTES TAXES COMPRISES de CINQ CENT VINGT HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE ET UN EUROS 60 CENTS. Lequel prix payé comptant et quittancé audit acte. Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage. CECI EXPOSE, il est passé à l'acte objet des présentes.			
DEPOT DE PIECES Madame DICHE-JOSEPH Catherine, es qualité a, par ces présentes, déposé au notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou copies authentiques, quand et à qui il appartiendra les pièces et documents suivants: 1.- Extrait modèle K bis de la société LE LOGIS délivré par Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER, le 05 janvier 2006. 2.- Copie du permis de démolir délivré le 18.08.2004 par Monsieur le Maire de la commune de NEVERS sous le N°PD 58 194 04L 4907. 3.- Copie du transfert dudit permis de démolir délivré par Monsieur le maire de la commune de NEVERS, le 17.01.2005 sous le N°PD 58 194 04L 4907 T. 4.- Copie du permis de construire délivré le 18.08.2004 par Monsieur le Maire de la commune de NEVERS sous le numéro PC 58 194 04L 0032. 5.- Copie du transfert du permis de construire délivré le 17 janvier 2005 sous le N°PC 58 194 04L 0032 T par Monsieur le Maire de la commune de NEVERS. 6.- Copie des procès-verbaux de constat d'affichage du Permis de construire en date des 23.03.2005 et 16.09.2004, dressés par Maître Etienne LAMOTTE, huissier de justice à NEVERS, 2, avenue Saini Just. 7.- Copie d'une lettre émanant de la Mairie de NEVERS en date du 21.02. 2005, attestant l'absence de recours contre le permis de construire.			

195

8 - Déclarations d'ouverture de chantier en date du 09.01.2006.

9 - Copie de l'attestation du Maître d'œuvre Monsieur Frédéric BILLON du cabinet CORTEC INGENIERIE, 47, route de Viglain 45510 TIGY, en date du 20.01.2006 concernant l'avancement des travaux, à ce jour au stade "DEFRICHEMENT" (10%).

10 - Notice descriptive établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968.

11 - Garantie d'achèvement (article R 261.17 du CCH) fournie par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES IMMOBILIERES dont le siège social est à PARIS cedex 08, 128 rue de la Bodie suivant convention signée avec la requérante en date à PARIS, le 12 janvier 2006.

12 - Attestations d'assurances « dommages ouvrage » et « responsabilité CNR » POLICE N°048345227 et 084.345.336 souscrits auprès de la compagnie GAN EUROCOURTAGE délivrée par la société VERSPIEREN, courtier en assurances, 57 rue de Villers 92204 NEUILLY SUR SEINE CEDEX.

Avec Attestation d'assurance et de paiement des primes délivrée par le cabinet VERSPIEREN, le 16.01.2006.

13 - Note de renseignements d'urbanisme délivrée le 19.10.2004 par Monsieur le Maire de la commune de NEVERS sous le numéro RU 58 194 04L2622.

14 - Plans des ventes.

15 - Règlement de copropriété et état descriptif de division sous seing privé dressé le 26 janvier 2006 à MONTPELLIER.

16 - Copie certifiée conforme du procès verbal de délibération de la société requérante sus-nommée en date à MONTPELLIER, le 20 janvier 2006 à l'effet de signer le règlement de copropriété et Copie certifiée conforme du procès verbal de délibération de la société requérante sus-nommée en date à MONTPELLIER, le 26 janvier 2006 à l'effet de signer le présent acte de dépôt de pièces et les actes authentiques de vente en état futur d'achèvement.

17 - Cahier des charges de cession de terrain de la ZAC QUARTIER SAINT GENEST.

Lesquelles pièces sont demeurées ci-jointes et annexées après mention du notaire soussigné.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le requérant qui s'y oblige.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera publiée par les soins du notaire soussigné au bureau des hypothèques de NEVERS (Nièvre).

DONT ACTE sur QUATRE (04) pages

Fait et passé en l'étude du notaire soussigné.

A la date indiquée en tête des présentes.

Et après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire, le présent acte, contenant :

Renvois : néant

Mots rayés nuls : néant

Chiffres rayés nuls : néant

Lignes entières rayées nulles : néant

Barres tirées dans les blancs : néant

SUIT LA TENEUR DES ANNEXES ►

196

4

GRUPE
DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE MONTPELLIER (4 01)

ANNUITE - FOLIO No 1 / 3

Mars 1985

EXTRAIT DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

IDENTIFICATION PRINCIPALE AU R.C.S. EN DATE DU RENSEIGNEMENT

NO DE REGISTRE DU COMMERCE
R.C.S. MONTPELLIER 478 844 889 No de GESTION 2001 S 129

RATION SOCIALE DU RENOUVELLEMENT
LE LOOS
BICL

NEANT

NOM COMMERCIAL
LE LOOS

FORME ET CAPITAL
Société en nom collectif
A: CAPITAL DE 1 000 000 FR (100%)

ADRESSE DU SIÈGE SOCIAL
"LE SERAUNE", 140 QUAI DE CROIXE - 34090 QUAI FLORA TRISTAN - 34090 MONTPELLIER

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

---Gérant unique---

DECEDEES PRODIGEON

LE SERAUNE - 140 QUAI DE CROIXE - 34090 QUAI FLORA TRISTAN - 34090 MONTPELLIER

Société par actions simplifiée

R.C.S. MONTPELLIER 478 844 889 No de GESTION 2001 S 129

DOIT LE REPRESENTANT PERMANENT EST

NOM PATRONYMIQUE: M. CAVALIER

PRENOM: M. PATRICE JACQUES LOUIS

1701, RUE DE SAINT PIERRE - 34090 MONTPELLIER

NATIONALITE FRANÇAISE

NEE LE 05/09/1959 A SETE (HERAULT)

---Associé---

DECEDEES PRODIGEON

1701, RUE DE SAINT PIERRE - 140 QUAI DE CROIXE - LE SERAUNE - 34090 MONTPELLIER

Société par actions simplifiée

R.C.S. MONTPELLIER 478 844 889 No de GESTION 2001 S 129

DOIT LE REPRESENTANT PERMANENT EST

NOM PATRONYMIQUE: M. CAVALIER

PRENOM: M. PATRICE JACQUES LOUIS

1701, RUE DE SAINT PIERRE - 34090 MONTPELLIER

NATIONALITE FRANÇAISE

NEE LE 05/09/1959 A SETE (HERAULT)

ORGANISME DU FORUM

CREATION

ACTIVITE SECTORIELLE

LA PROMOTION LE LOOSEMENT, LA CONSTRUCTION, LA VENTE, LA GESTION LA COMMERCIALISATION D'OPERATIONS
DIVERSIFIEES: ACTIVITE D'AMENAGEMENT, DE LOTISSEMENT, DE MAINTIEN DE BIENS LA LOCATION DE LOGEMENTS COMMERCIAUX
OU D'INSTALLATION EN MEUBLE EN MEUBLE

CONSEIL

NEANT

ADRESSE DU PRINCIPAL ETABLISSEMENT

LE SERAUNE 140 QUAI DE CROIXE - 14090 QUAI FLORA TRISTAN - 34090 MONTPELLIER

197

5

(EXTRAIT (SUITE)) 05/01/2006 - 14.30.16 7/ 1
R.C.S. NANTES 115 844 509 N° de GESTION 2004 D 1 739

Vous êtes informé(e) que le présent document est la reproduction intégrale et fidèle de l'original qui se trouve au greffe du Tribunal de Commerce de Nantes. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite du greffe est formellement interdite.

DATE DE COMPLETEMENT DE L'EXPLOITATION NEANT

PREMIER AVIS PUBLIE AU B.O.D.A.C.C. NEANT

PROPRIETAIRE - EXPL. ANTANT PRECEDENT NEANT

TITRE ET DATE DU JOURNAL PUBLICATIONS LEGALES NEANT

ELECTION DE BONA FIDE POUR LES DIFFERENTS NEANT

LIBERT SOCIAL

LIBERT SOCIAL N'AYANT A ETRE DECLARE DANS LA DEMANDE D'IMMATRICULATION ET EST REMPLACÉ PAR LES ACTIVITES PRINCIPALES DE L'ENTREPRISE. DECRETS NO 67-599 DU 6/11/67.

DURÉE DE LA SOCIÉTÉ
99 ANS DU 04/10/2004 AU 04/10/2103

DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE SOCIAL 31/12

DATE ET NO DE BREVET DE L'ACTE AU GREFFE
LE 04/10/2004 NO 1001
TITRE ET DATE DU JOURNAL PUBLICATIONS LEGALES
LA GAZETTE ECONOMIQUE LE 20/09/2004

MODE D'EXPLOITATION DU FONDS
EXPLOITATION DIRECTE

ASSOCIES
--- IMMOBILISATIVES DU 04/10/2004 NO 1 13154
ASSOCIÉ PARTANT : SAUL CAYAN
NOUVEL ASSOCIÉ : SAUL CAYAN PRÉSENTANT PRÉSENTÉ PAR M. CAYAN PATRICE JACQUES LAURE
DATE D'EFFET : 04/10/2004

OBSERVATIONS NEANT

AUTRES ÉTABLISSEMENTS DANS LE RESSORT NEANT

IMMATRICULATIONS RECONNAISSUES NEANT

Le présent document est la reproduction intégrale et fidèle de l'original qui se trouve au greffe du Tribunal de Commerce de Nantes. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite du greffe est formellement interdite.

198

6

EXTRAIT (PARTI) 0001/0000 - FOLIO 14 p. 1
R.C.S. MONTREUIL (93) 471 844 345 N° de GESTION 2006 8 1739

Il est certifié que l'original du présent extrait est conforme à l'original qui se trouve au greffe de la justice de paix de Montreuil (93) 471 844 345 N° de GESTION 2006 8 1739.

FIN DE L'EXTRAIT COMPRENANT 1 PAGES

TOUTE MODIFICATION OU FAUSSEMENT DU PRÉSENT EXTRAIT EXPOSE A DES POURSUITES PENALES. AINSI, LE GREFFIER EST LEGALEMENT HABILE A DELIVRER DES EXTRAITS MOINS EN ORIGINAL. TOUTE REPRODUCTION DU PRÉSENT EXTRAIT, MEME COPIÉE CONFORME, EST SANS VALEUR.

PAR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME ET DELIVRÉ LE 04/1/2006

LE GREFFIER



199

7

MAIRIE DE NEVERS ----- DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN 1, Place de l'Hôtel de Ville 58036 NEVERS -----	(à remplir dans votre correspondance) DOSSIER N° PD 58 194 0414007 Demande du : 21/05/2004 Reque le : 24/05/2004 Quai des Mariniers NEVERS DESTINATAIRE : OCEANIS 148, Rue Maréchal Carrière 34050 MONTPELLIER

LE MAIRE,

Vu la demande de Permis de Démolir sus-visée.
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 430-1 et suivants, R 430-1 et suivants.
Vu le Plan d'Occupation des Sols selon le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 26.11.2001, mis à jour le 18.06.2002.
Vu l'avis réputé favorable de Monsieur le Préfet de la Nièvre.
Vu le visa conforme de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.
Considérant que la démolition est envisagée pour permettre la construction d'une résidence servit.

- ARRÊTE :

Article 1 : Le Permis de Démolir est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande sus-visée sous réserve des prescriptions suivantes : Une permission de voirie sera à déposer, auprès du Service Gestion du Domaine Public de la Ville de NEVERS avant tous travaux au droit ou sur le Domaine Public. Un état des lieux sera réalisé avant le début des travaux. Le demandeur contactera le Service Gestion du Domaine Public de la Ville de Nevers afin qu'une réunion de coordination soit organisée avec les différents intervenants avant le démarrage des travaux.

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié au demandeur.
Un exemplaire du Permis de Démolir sera publié par voie d'affichage en Mairie pendant une durée de **DEUX** mois.

Article 3 : Conformément aux dispositions de l'article 39 du Règlement Sanitaire Départemental, le pétitionnaire devra obligatoirement, avant démolition, faire procéder à la désinfection de l'immeuble par les services municipaux.

Article 4 : Copie de la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle n'est exécutoire que 15 jours après sa notification.

Article 5 : Le bénéficiaire du Permis de Démolir qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la décision attaquée. Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les **DEUX MOIS** suivant la réponse (au terme d'un délai de **QUATRE MOIS** le silence du Maire vaut rejet implicite).

Nevers Le : 18/05/2004

Le Maire,



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTION - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTION

- DROIT DES VUES : La présente décision qui concerne une propriété de droit des vues (autorisation d'élévation, démolition, réfection de droit privé, etc.) est soumise au visa, d'urbanisme, de l'architecte ou de la commune ; après avoir été chargée de l'avis, elle est soumise au service de l'urbanisme de la commune de Nevers.

- VALIDITE : La présente décision est soumise au visa de l'architecte ou de la commune de Nevers et est soumise au service de l'urbanisme de la commune de Nevers.

- APPEL : Lorsque la présente décision est soumise au visa de l'architecte ou de la commune de Nevers, elle est soumise au service de l'urbanisme de la commune de Nevers.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : La décision d'un permis de démolir peut être contestée par le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les **DEUX MOIS** suivant la réponse (au terme d'un délai de **QUATRE MOIS** le silence du Maire vaut rejet implicite).

200

8



TRANSFERT DE PERMIS DE DEMOLIR DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 13/01/2005	
Par : SNC Le Logis	
Demandeur à : Le Séranne 138-140 Quai Pierre Trévisan 34077 MONTPELLIER Cedex 3	
Représenté par : Mr P. CAVALIER	
Fonction : Démolition de 2 bâtiments	
Sur un terrain de 4' : Quai des Mariniers BWN156, BWN183, BWN335	

Surfaces hors-emprise	
Brute : 476 m²	
Nette : 476 m²	
Nb de logements : 2	
Nb de bâtiments : 2	
Destination : résidences service	

Le MAIRE

Vu l'Arrêté du 18/06/2004 ayant accordé le permis de démolir initial à la société OCEANIS.
Vu les lettres récentes du 13/01/2005 de OCEANIS et de SNC Le Logis, demandant transfert dudit permis de démolir.
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants.
Vu le Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 26/11/2001, mis à jour le 10/04/2003.

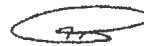
ARRÊTE :

Article 1er : L'arrêté municipal accordant le Permis de Démolir décrit dans la demande sus-visée est TRANSFÉRÉ à SNC Le Logis

Article 2 : Les prescriptions contenues dans le Permis de Démolir initial demeurent toujours effectives et seront strictement respectées.

Article 3 : Le présent arrêté sera publié par voie d'affichage au Maire de Nevers pendant une durée de deux mois. Il sera notifié au pensionnaire qui procédera à son affichage sur le terrain pendant toute la durée des travaux.

Nevers Le : 17/01/2005
Le Maire



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa promulgation.

INFORMATIONS - A LIRE ATTRIBUABLEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTRIBUABLEMENT
- **INDICATEUR QUALITATIF** : Le présent document est destiné à servir de support à la gestion des données relatives à l'urbanisme. Il est destiné à être consulté par les services de l'urbanisme et les services de l'environnement. Il est destiné à être consulté par les services de l'urbanisme et les services de l'environnement. Il est destiné à être consulté par les services de l'urbanisme et les services de l'environnement.
- **VALIDITE** : La présente décision est valable pour une durée de deux ans à compter de la date de sa prise en compte. Elle est destinée à être consultée par les services de l'urbanisme et les services de l'environnement. Elle est destinée à être consultée par les services de l'urbanisme et les services de l'environnement.
- **APPROBATION** : Le présent document est destiné à servir de support à la gestion des données relatives à l'urbanisme. Il est destiné à être consulté par les services de l'urbanisme et les services de l'environnement. Il est destiné à être consulté par les services de l'urbanisme et les services de l'environnement.
- **DELAI DE VIGILANCE DES RELEVÉS** : Le présent document est destiné à servir de support à la gestion des données relatives à l'urbanisme. Il est destiné à être consulté par les services de l'urbanisme et les services de l'environnement. Il est destiné à être consulté par les services de l'urbanisme et les services de l'environnement.
- **ASSURANCE DOMMAGES-CHARGES** : Le présent document est destiné à servir de support à la gestion des données relatives à l'urbanisme. Il est destiné à être consulté par les services de l'urbanisme et les services de l'environnement. Il est destiné à être consulté par les services de l'urbanisme et les services de l'environnement.

201

9

PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
Demande déposée le 24/05/2004	
Par : OCKARIS Demeurant à : 148, Rue Marins Carvies 34080 MONTPELLIER Représenté par : M. MOSTRAH AMCHER Pour : Construction d'une résidence services de 91 chambres Sur un terrain sis à : Quart des Marciniers B790151, B790153, B790365	Surfaces Hors-Ouvrage Brut : 3 737 m ² Nette : 3 533 m ² Nb de logements : 0 Nb de bâtiments : 1 Destination : Résidence service

LE MAIRE,

Vu la demande de permis de construire sus-citée.
 Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants.
 Vu le Plan d'Aménagement de Zone de la Z.A.C. Saint Genest approuvé le 03.02.1994.
 Vu l'avis de la Sous Commission Départementale de Sécurité (SCDS).
 Vu l'avis de la Sous Commission Départementale d'Accessibilité (SCDA).
 Vu l'avis de M. le Directeur Départemental de l'Équipement (Routes Départementales et Nationales).
 Vu l'avis de Monsieur le Chef de la Division Marché d'Affaires de EDF-GDF Nîmes.
 Vu l'avis de Monsieur le Conservateur Régional de l'Archéologie.
 Vu le Permis de Démolir n° 058 194 04 L.4007 en date du 18.08.2004.
 Considérant l'avis motivé de M. l'Architecte des Bâtiments de France tendant à assurer, notamment par la modification de l'implantation du bâtiment, l'intégration du projet dans un site à fort enjeu urbain, transition entre la ville médiévale et le faubourg "bord de Loire", dans le champ de vue de plusieurs monuments historiques et dans l'axe de vue de l'entrée sud de la ville.

ARRETE :

Article 1er : Le dit Permis de Construire est ACCORDE sous réserve des prescriptions suivantes :

Le demandeur contactera le Service Gestion du Domaine Public de la Ville de Nîmes afin qu'une réunion de coordination soit organisée avec les différents intervenants avant le démarrage des travaux. Les aménagements prévus en bordure ou sur le Domaine Public devront faire l'objet d'une étude menée en concertation avec les Services Techniques de la Ville de Nîmes. Un état des lieux sera réalisé avant le début des travaux.

Avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France : "la forme de la partie cylindrique sur le pigeon rocher sera modifiée et traitée de manière à ne pas avoir l'aspect d'une tour défensive de rempart médiéval (voir esquisse corrective jointe en pièce annexée n°1), les modifications devront être soumises à l'avis préalable de M. l'Architecte des Bâtiments de France. Les balcons et garde-corps en sautoir de la façade est (sur jardin) seront supprimés. Les chaînes de toiture en front de Loire seront posées en encastrement dans le plan de la toiture et leurs dimensions s'ordonneront pas 78/98 ou seront recoupées à la manière des tabatières anciennes avec des profils en L."

- INFORMATIONS - A LIRE A TITRE D'INFORMATIONS - INFORMATIONS - A LIRE A TITRE D'INFORMATIONS**
- ARTICLE 100 DU REGLEMENT :** Le présent règlement est soumis aux prescriptions de droit des lois (autorisation) : dérogation constructive, services de droit privé (voir que les particuliers de voir, d'occupation, de passage, de séjour) ainsi que les autres charges de l'édifice ; qu'il appartient au titulaire du Permis de Construire de répondre.
 - ARTICLE 101 :** Mission de l'urbanisme est elle effectuée sur le terrain par le titulaire des permis ou par un architecte ou par un autre professionnel de l'urbanisme, et ne peut pas être confiée à un autre professionnel de l'urbanisme.
 - DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le titulaire des permis qui obtient une décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les délais précisés à l'article de la loi relative à la décision administrative. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'autorité de la décision ou d'un recours hiérarchique le Mairie chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat. Ce recours gracieux est soumis à la condition que le demandeur ait obtenu la décision administrative de l'autorité de l'urbanisme ou de l'autorité de l'urbanisme ou de l'autorité de l'urbanisme.
 - ASSURANCE DOMMAGES-OUVRIERS :** Elle doit être souscrite par le titulaire des permis ou le titulaire des permis. A défaut, il est tenu des sanctions prévues par la loi relative aux assurances.

202

2/2 10

ARCHÉOLOGIE : Conformément à l'arrêté de Monsieur le Préfet de Région Bourgogne en date du 8 juillet 2004, un diagnostic archéologique devra être effectué au préalable à la réalisation des travaux.

SÉCURITÉ-INCENDIE ACCESSIBILITÉ : voir pièce annexée n°2.

EDF GDF : La mise à disposition d'un emplacement sur la parcelle pour la construction d'un poste de distribution publique sera demandée au propriétaire ou le dimensionnement du réseau le nécessite. Actuellement, une ligne terminale T70 et un support commun EDF/France Télécom se trouvent à proximité de l'entrée du bâtiment, si le pétitionnaire désire le déplacement de ce support, il devra contacter le service technique au numéro suivant : 03 86 21 60 51.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé dans les zones inondables par la Loire, selon moyen.

L'immeuble étant situé dans la zone de bruit de la voie ferrée Nevers-Saizerais, la construction est soumise à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions des arrêtés des 06.10.78 et 23.02.83.

Article 2 : Par adaptation mineure à l'article ZA 6 du règlement du P.A.Z. de la Z.A.C. Saint Genest qui prévoit que les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, et suite à la demande de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, l'implantation du bâtiment est autorisée en recul de 2,5 m à 4 m par rapport à l'alignement Quai des Mariniers, et ce, afin de permettre à la tour Gauguin (dite de Coffy) et au rempart de se matérialiser en premier plan visuel, contribuant ainsi à l'intégration du projet dans le site.

Article 3 : Le présent projet est soumis au versement des taxes suivantes : Taxe Locale d'Équipement : 44 599 €, Taxe du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement : 4 460 €, et Taxe Départementale des Espaces Naturels et Sceniques : 14 867 €. Un avis de mise en recouvrement vous sera adressé par les Services des Impôts.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

NEVERS, le : 18/08/2004

Le Maire,

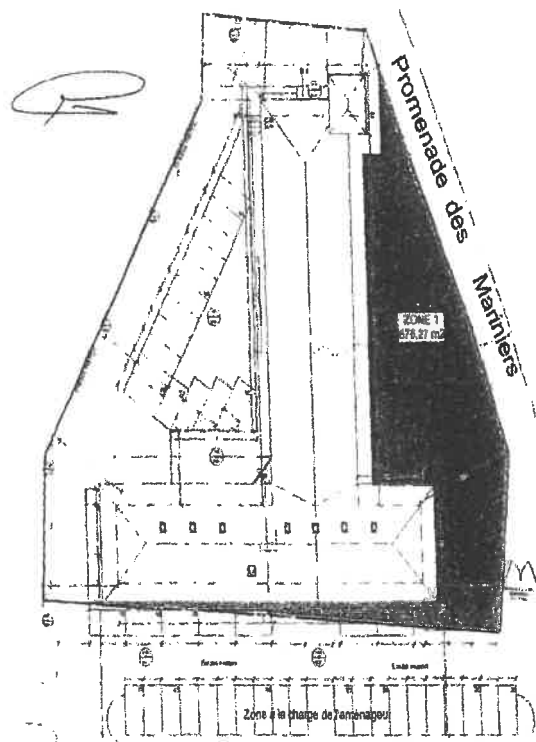


203

u

DECOUPE POUR CESSION

BW n° 179

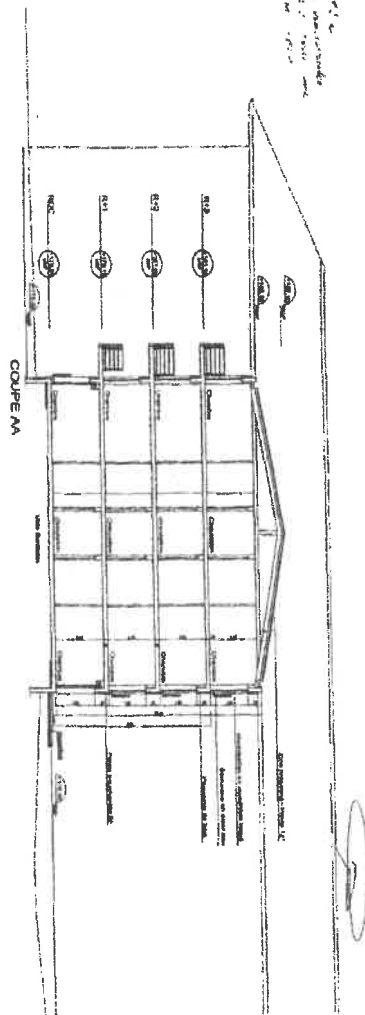


l

204

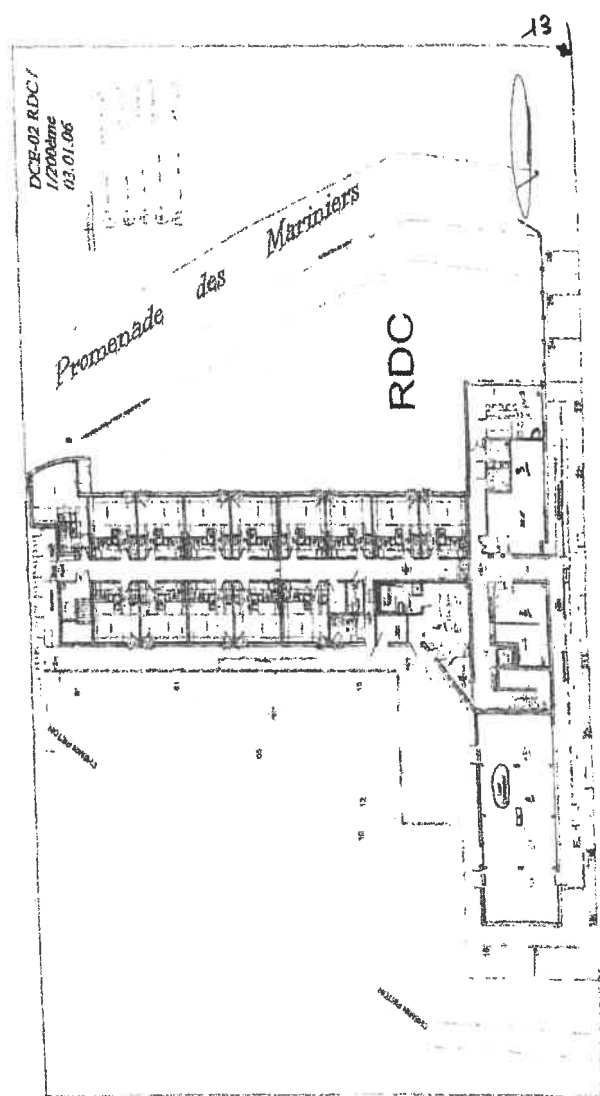
12

Plan of
Carpenter's workshop
1880-1881
1/2 in. = 1 ft.

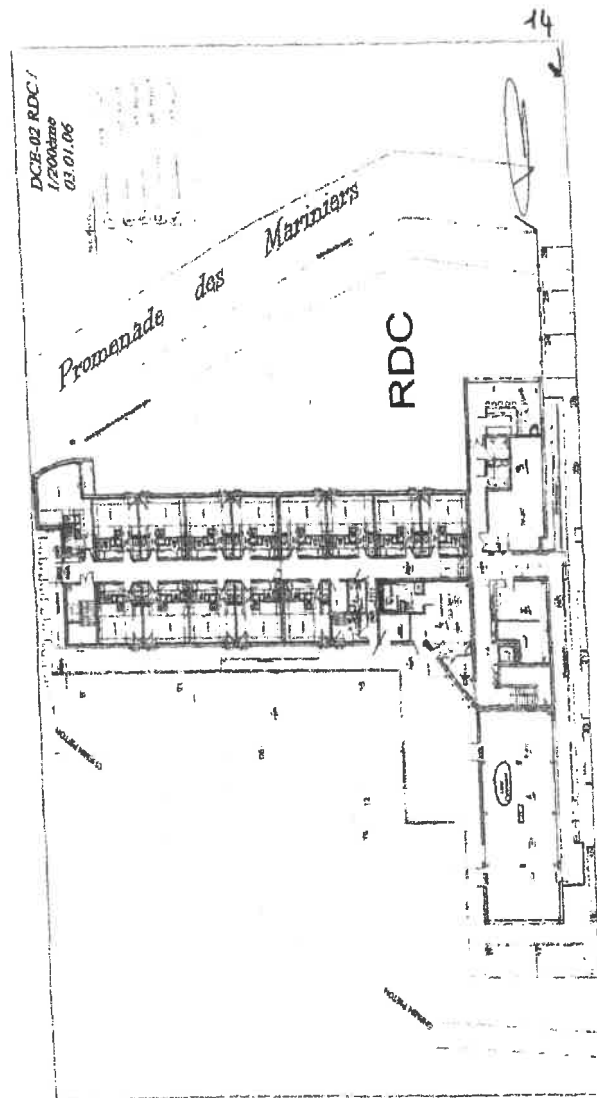


2

205

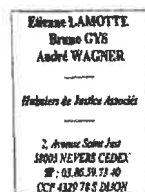


206



207

15



SECOND ORIGINAL

PROCES VERBAL DE CONSTAT

Acte conservé dans l'Annuaire des bureaux d'huissiers de justice pour le cas de la démission.

L'AN DEUX MIL CINQ
ET LE VINGT-TROIS MARS

NOUS

Société Civile Professionnelle Etienne LAMOTTE - Bruno GYS André WAGNER,
Huissiers de Justice Associés à Nevers, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la
résidence de Nevers 2, avenue Saint Just,

A LA DEMANDE DE :

SARL OCEANIS PROMOTION
Le Sotenne, Hall B
130-140 quai Fiers Tristan
34077 MONTPELLIER
représentée par son gérant en exercice

LAQUELLE M'EXPOSE :

En vue de réaliser une résidence-service, vous avez dressé le 16/09/2004 un premier constat
d'affichage de permis de démolir N° PD5819404LA007 et de permis de construire N°
PC5819404LA002.

Afin de sauvegarder nos droits, je vous demande de procéder à un second constat d'affichage
des permis susvisés tant en mairie de NEVERS que sur le chantier situé à NEVERS. 5-6 quai
des Maréchaux.

208

16

Déclarant à cette réquisition, j'ai, André WAGNER, Huissier de Justice associé, membre de la société civile professionnelle E. LAMOTTE - B. GYS - A. WAGNER, certifié m'être déplacé ce jour de 11 heures à 11 heures 15 à la mairie de Nevers puis de 11 heures 20 à 11 heures 30 à NEVERS, 5 et 6 quai des Mariniers où j'ai pu constater ce qui suit :

En Mairie :

Je me suis rendu à la Mairie de NEVERS. Là étant, un employé de mairie m'a certifié que le permis de démolir N° PD 58 194 04L4007 ainsi que le permis de construire N°PC 58 194 04L0032 ont bien été affichés conformément aux textes.

Au 5 et 6 quai des Mariniers à NEVERS (Nièvre) :

En bordure de la rue des Mariniers, à l'extrémité du bas « le Clai Rivage », j'ai pu constater la présence d'un panneau d'affichage de permis de démolir ainsi que d'un panneau d'affichage de permis de construire situés à environ 7 mètres du bord de la chaussée.

S'agissant du permis de démolir :

Ce panneau mesure en tout 80 cm de largeur pour une hauteur de 120 cm

Il porte les mentions suivantes :

Bénéficiaire : OCEANIS
148 rue Marins carriou
34080 MONTPELLIER

date du permis de démolir : 18 août 2004

Numéro du permis de démolir : PD5819404L4007

Nature des travaux : démolition des bâtiments situés sur les parcelles cadastrées B 151, BW 153 et BW 385

Superficie du terrain : 2890 m²

Dossier consultable en mairie de NEVERS, 1 place de l'Hôtel de ville. 58000 NEVERS

S'agissant du permis de construire :

Ce panneau mesure en tout 80 cm de largeur pour une hauteur de 120 cm

Il porte les mentions suivantes :

Bénéficiaire : OCEANIS
148 rue Marins carriou
34080 MONTPELLIER

date du permis de construire : 18 août 2004

209

44

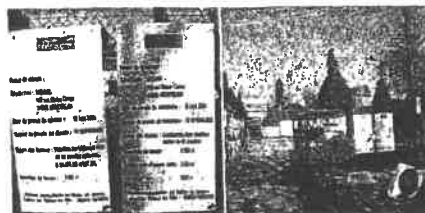
Numéro du permis de construire : PC58194041.0032
 Nature des travaux : construction d'une résidence service de 92 chambres

Superficie du terrain : 2890 m²

Surface hors œuvre nette : 3533 m²

Hauteur au sol : 15.20 m

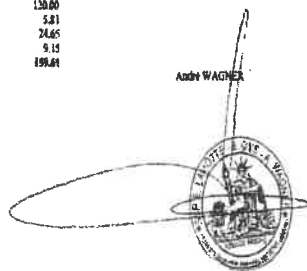
Dossier consultable en mairie de NEVERS, 1 place de l'Hôtel de ville, 58000 NEVERS



Mes opérations de constat terminées, je me suis retiré et ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Article 16-1	130.00
S.C.T.	5.81
T.V.A	24.65
Enregistrement	9.15
Total	169.61

André WAGNER



210

18

Edouard LAMOTTE
Bruno GYS
André WAGNER

Huitièmes de Justice Associés

2, Avenue Saint Just
58000 NEVERS CEDEX
tél : 03.86.39.73.69
CCP 4329 788 81408

SECOND ORIGINAL

PROCES VERBAL DE CONSTAT

(Avec exemplaire dans l'Etat déposé au bureau d'enregistrement de Nevers pour la suite de la réglementation)

L'AN DEUX MIL QUATRE
ET LE SEIZE SEPTEMBRE

NOUS

Société Civile Professionnelle Edouard LAMOTTE - Bruno GYS André WAGNER,
Huitièmes de Justice Associés à Nevers, titulaire d'un Office d'Huitièmes de Justice à la
résidence de Nevers 2, avenue Saint Just,

A LA DEMANDE DE :

SAS OCEANIS Promotion
1e Semaine, Hall B
130-140 quai Flore Tristan
34077 MONTPELLIER

LAQUELLE M'EXPOSE :

En vue de réaliser une résidence-service, je vous demande de procéder au constat
d'affichage du permis de démolir et du permis de construire au Mairie de NEVERS
ainsi que sur le terrain situé au 5-6 quai des Mariniers, 58000 NEVERS

Déférant à cette réquisition, j'ai Edouard LAMOTTE, Huitième de Justice associé, membre de
la société civile professionnelle E. LAMOTTE - B. GYS - A. WAGNER, certifie m'être
déplacé ce jour à 11 heures au 5 et 6 quai des Mariniers à NEVERS (Nièvre) et examiné à la
Mairie de NEVERS où j'ai pu constater ce qui suit :

211

19

An 2 et 4 sur des Maisons à NEVERS (Nièvre) :

En bordure de la rue des Mariniers, à côté droite du bar « le Qui Rivage », j'ai pu constater la présence d'un panneau d'affichage de permis de démolir ainsi que d'un panneau d'affichage de permis de construire situés à environ 7 mètres du bord de la chaussée.

S'agissant de permis de démolir :

Ce panneau mesure en tout 80 cm de largeur pour une hauteur de 120 cm

Il porte les mentions suivantes :

Permis de démolir :

Bénéficiaire : OCEANIS

148 rue Marie Curie
58000 MONTPELLIER

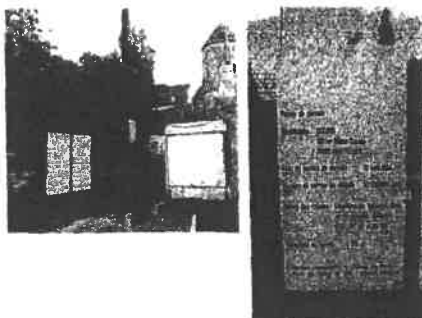
date du permis de démolir : 18 août 2004

Numéro du permis de démolir : PD5819404L4007

Nature des travaux : démolition des bâtiments situés sur les parcelles cadastrées B 151, BW 153 et BW 385

Superficie du terrain : 2890 m²

Dossier consultable en mairie de NEVERS, 1 place de l'Hôtel de ville, 58000 NEVERS



212

20

S'ajoutent au permis de construire :

Ce permis couvre en tout 80 cm de largeur pour une hauteur de 120 cm

Il porte les mentions suivantes :

Permis de construire :

Bénéficiaire : OCEANUS
148 rue Marine nautique
34080 MONTPELLIER

Date du permis de construire : 18 août 2004

Numéro du permis de construire : PC58194041/002

Nature des travaux : construction d'une résidence service de 92 chambres

Superficie du terrain : 2890 m²

Surface hors œuvre nette : 3533 m²

Hauteur au sol : 15,20 m

Dossier consultable au maire de NEVERS, 1 place de l'Hôtel de ville, 58000 NEVERS



213

21

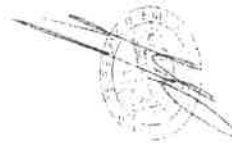
Re Maire:

Je me suis rendu au premier étage de la Mairie de NEVERS où j'ai pu constater la présence d'un panneau sur lequel était affichées différentes informations dont celles relatives aux permis de construire et de démolir. J'ai alors pu constater que le permis de démolir N° PD 58 194 041.4007 ainsi que le permis de construire N° PC 58 194 041.0032 étaient bien affichés conformément aux textes.

Mes opérations de constat terminées, je me suis retiré et ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valloir ce que de droit.

Article 16-1	120.00
S.C.T.	5.81
T.V.A.	24.65
Emplacement	9.15
Total	159.61

Signature LAMOTTE



214

22

MAIRIE de NEVERS
DIRECTION du DEVELOPPEMENT URBAIN

ATTESTATION de NON RECOURS

Nous, Maire de la Ville de NEVERS,
certifions que l'autorisation suivante.
PC n° 58 194 04L0032 et PC n° 58 194 04L0032 T
nature des travaux : Construction d'une résidence services
de 92 chambres,
adresse du terrain : Quai des Mariniers, à NEVERS,
a été délivrée le 16/08/2004 et transférée le 17/01/2005
à la SNC LE LOGIS.

Par ailleurs, nous certifions qu'aucune procédure de recours n'a été
engagée par un tiers à l'encontre de ladite autorisation.

Fait à NEVERS, le 21/02/2005

Pour le Maire
Par délégation
Mme B. CANLER
Adjointe au Maire



215

23

DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

DECLARATION OF GOVERNMENT OF THE STATE OF TEXAS

PERMIS DE CONSTRUIRE N° : PC 58 194 04L0032 T

Bénéficiaire :	SNC LES LOGES	Surfaces Hors-Œuvre :	
Démarrez à :	Immeuble SERRAVALLE 138-140 Quai Flora Travers 94770 MONTPELLIER	Surface Nette :	3.777 m ² 3.523 m ²
Représenté par :	M. P. CAVALIER	Nb de logements :	0
Nature des travaux :	Construction d'une résidence services de 92 chambre	Nb de bénéficiaires :	1
Adresse des travaux :	Quai des Merisiers 94751, SWIREL, RWGSES	Destination :	Résidence service

JE DECLARE LE CHANTIER OUVERT DEPUIS LE :

June 13	Mon 01	Amide 2006

POUR :

☒ LA TOTALITE DES TRAVAUX <i>qui ont fait l'objet du permis de construire sont les références aux règlements ci-dessus</i>	☐ UNE TRANCHE DES TRAVAUX <i>qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références aux règlements ci-dessus</i>
CONTENU DE LA TRANCHE COMMENCEE LOCALS NON DESTINES A L'HABITATION : CONSTRUCTION DE LOCAUX	

● ON ENTEND PAR OUVERTURE DE CHANTIER :

Les agglomérations de polystyrène ont une densité de 1,05 g/cm³, les premières phases de décomposition, en

● Indiquer la surface hors couvert BOULTE pour les forêts agricoles

9.01.2006
Siphaea lugens G18
ZAC WL, LECHOWE

EAC VII, GEORGE

[illegible]

CADRE RESERVE AU MAIRE

OBSERVATIONS :

Plenary 16:

**Four to Nine
Per deflection**

La présente lettre est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article 1.421-2-4 du Code de l'urbanisme.

216

24

VILLE DE NEVERS
DIRECTION du
DEVELOPPEMENT URBAIN

"MAIRIE DE NEVERS"
1 place de l'Hotel de Ville
58004 NEVERS CEDEX

IL EST DONNE DÉCHARGE CE JOUR DU DÉPÔT
de la demande de Permis de Construire
de la demande de Permis de Démolir
de la demande de Certificat d'Urbanisme
de la demande d'autorisation de Lotissement
de la Déclaration de Travaux Exemptés de Permis de
Construire
X de la Déclaration d'ouverture de Chantier
de la Déclaration d'achèvement de Travaux
des pièces complémentaires à la demande de
de la Déclaration d'ouverture d'Aléas - D.F.U.

Formulée par M. SNC LE LOGIS

Localisation des travaux ou de l'immobilier : Quai des Minimes - 58000 NEVERS -

La présente décharge ne préjuge en aucune façon de la recevabilité de cette demande (ou déclaration) ou des documents déposés.



Fait à NEVERS, le 10 Janvier 2006
Pour le Directeur du Développement Urbain

[Signature]

217

25

25/01/2006

**RESIDENCE « LE LOGIS »
QUAI DES MARINIERS - NEVERS**

NOTICE DESCRIPTIVE

- 1- CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE
- 2- LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS
- 3- ANNEXES PRIVATIVES
- 4- PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE
- 5- EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE
- 6- PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS



218

26

2

25/01/2006

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

En pleine masse, évacuation à la décharge publique. En rigole pour fondations sur longrines et canalisations, à préciser suivant étude géotechnique.

1.1.2 Fondations

Longrines et massifs ou isolées suivant étude béton armé, à préciser suivant étude géotechnique.
Pieux à la tertiaire creuse.

1.2 MURS ET OSSATURES

1.2.1 Murs soubassements

Sans objet.

1.2.1.1 Murs périphériques : Voiles béton armé de 0,18

1.2.1.2 Murs de refends : Voiles BA de 0,18 à 0,18.

1.2.2 Murs de façades (tous niveaux)

Façade en maçonnerie en aggloméré de 20.
Finition intérieure et isolation thermique par complexe isolant selon BET.(PMS 80+10, Tu 36)

Habillage et finitions façades :
-Ravalement monocouche gâchée
-Habillage en panneaux TRESPA
-Habillage par pierres collées

1.2.3 Murs pignons

Dito 1.2.2.

1.2.4 Murs mitoyens

Sans objet.

1.2.5 Murs extérieurs divers

Dito 1.2.2. Sans isolation.

1.2.6 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

En béton armé, bati de décoffrage ou aggloméré de ciment, d'épaisseur variable selon étude B.A.

218

27

3

25/01/2006

1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs

Dito 1.2.2. ou placostyl isophonique selon la réglementation.

1.3 PLANCHERS

1.3.1. Planchers sur étages courants

Plancher béton armé avec prédalles ou dalles alvéolaires suivant ordres du BET

1.3.2. Planchers sous charpente toiture

Dito 1.3.1. (uniquement sur les structures habitables)

1.3.3. Sur locaux collectifs sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés :

Dito 1.3.1.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. Entre pièces principales

Cloisons type placoplan de 60 mm standard ou hydrofuge

1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service

Dito 1.2.2 ou 1.2.7

1.5 ESCALIERS

En béton armé pour les circulations communes.

En bois sans contre marche pour les logements en mezzanine.

1.6 CONDUITS DE VENTILATION

1.6.1. Conduit de fumée des locaux de l'immeuble

Néant

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

Par évacuation de l'air vicié par ventilation mécanique contrôlée.

1.6.3. Conduits de fumée chauffée

Néant

220

4

25/01/2006

28

1.6.A. Ventilation haute de chauffe

Néant.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1. Chutes d'eaux pluviales

En Zinc ou PVC.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

En PVC.

1.7.3. Canalisations en sol

En P.V.C raccordées au réseau extérieur.

1.7.4. Branchements au égout

Sur réseaux existants de la ville.

1.8 TOITURES

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

Charpente bois : fermettes ou ferme bois y compris traitements insecticides et fongicides.

Couverture ardoise et zinc y compris ensemble des accessoires, faîtière, rives etc...

Sans objet

1.8.2. Etanchéité et accessoires

Etanchéité autoprotégée bicouche où l'ouvrage le nécessite selon étude BET.

1.8.3. Ventilations et conduits divers

Désenfumage des cages d'escalier.

2- LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1. Sols et plinthes

Séjours et placards attenants :

4

221

29

5

25/01/2006

Sols PVC et plinthes essorées.

Chambres (T1 et Mezzanines uniquement) :
Moquettes et plinthes PVC ou bois à peindre

2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service

Cuîsines, salle de bains, toilettes, WC :
- Sol PVC
- Plinthes assorties.

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements

Entrées et dégagements des chambres et placards attenants :
- Dto 2.1.1

2.1.4. Sols de balcons, loggias et séchoirs

Dalle béton surfacée.

2.2 REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1. Salle de bains

Faïence murale 20 x 20 ou 15x15 pose horizontale
Emplacements : paroi adossant les baignoires y compris retours, du sol jusqu'au niveau supérieur des huisseries.

2.2.2 Cuisine

Faïence 20 x 20 ou panneau stratifié selon hauteur de 0,30 m au dessus de l'évier.

2.3 PLAFONDS

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

Enduit projeté

2.3.2. Plafonds des séchoirs à l'air libre

Néant

2.3.3. Plafonds loggias

Béton lissé

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

5

222

30

6

25/01/2006

* Menuiseries en aluminium ou PVC ouvrants à la française ou coulissants.
Vitrage à isolation thermique et acoustique, conforme à la Réglementation en vigueur.

2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de services

Dito 2.4.1.

2.5 PROTECTION MENUISERIES EXTERIEURES

2.5.1. Pièces principales

Sans objet.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. Menuiseries et bâtis

Métal pour l'ensemble des portes de communication.

2.6.2. Portes intérieures

Portes de distribution type isopiens, toutes les portes intérieures sont équipées d'une serrure à mortaiser, à condamnation dans salle de bains, toilettes et WC.
Quincaillerie, béquilles aluminium.

2.6.3. Imposés en menuiseries

Sans objet.

2.6.4. Portes palières

En bois plein avec jointure serrure 3 points.

2.6.5. Portes de placard

Placards équipés de façades à parement finition stratifié fermeture par porte coulissante Type SOGAL ou similaire blanc pour les placards d'une largeur supérieure de 0.80 m.
Porte à la française iso plane (ditto portes courantes), pour largeur intérieure à 0.80m.

2.6.6. Portes des locaux de rangement

Sans objet.

2.6.7. Moulures et habillages

Circulise médium sur encadrement portes palières

6

223

34

7

25/01/2006

2.7. BERRURERIE ET GARDE CORPS

2.7.1. Garde corps et barre d'appui

Ensembles en fer ou aluminium au choix du maître d'ouvrage.

2.8. PEINTURES

2.8.1. Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1 Sur menuiseries

Finition de l'ensemble des pièces de bois par peinture glycéro.

2.8.1.2. Sur fermetures et protections

Dito 2.8.1.1.

2.8.1.3. Sur serrurerie

Peinture anti-rouille.

2.8.1.4 Sur enduits, stoffs ou autres, murs et plafonds sous-face et rives des balcons :

Peinture pilotée.

2.8.2. Peintures intérieures

2.8.2.1. Sur menuiseries

Préparation + couches de peinture glycéro

2.8.2.2. Sur murs et plafonds

Murs pièces sèches : goutelette projetée ou peinture acrylique

Murs pièces humides : goutelette projetée + couches de peinture Glycéro ou peinture lisse

Plafonds : goutelette fine projetée

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. Equipements ménagers

2.9.1.1. Blocs-évier, robinetterie :

Sans objet.

2.9.1.2. Appareils et mobilier :

Meuble kitchenette comprenant :

I.1 :

- Cuisine aménagée comprenant principalement : 1 évier, 1 égouttoir inox sur plan de travail stratifié, 1 robinetterie de type mitigeur tête céramique, une plaque électrique 2 feux et 1 micro onde grill.

224

22

8

25/01/2006

I.2:

- Cuisine aménagée comprenant principalement 1 évier, 1 égouttoir inox sur plan de travail stratifié, 1 robinetterie de type mitigeur tête céramique, une plaque électrique 2 feux, attente pour machine à laver et 1 micro onde grill.

2.9.1.3 Evacuation des déchets :
Néant.

2.9.1.4. Armoire sèche-linge :
Néant.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1 Distribution d'eau froide

Tube cuivre sous gaines encastrées ou polyéthylène réticulé de type encastré.

2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle

Ballon électrique pour production d'eau chaude sanitaire de puissance appropriée suivant étude.

2.9.2.4. Evacuitions
Réalisées en tube P.V.C en apparent, jusqu'aux gaines verticales

2.9.2.5. Appareils sanitaires
De couleur blanc standard. Marque ROCA ou similaire.
- Baignoire acier émaillé, selon plan, avec ensemble douchette téléphone y compris pare douche.
- 1 Vasque sur meuble mélaminé, l'ensemble surmonté d'un miroir et spots sur réglette ou bandeau lumineux.
- Cuvette WC en porcelaine avec réservoir étançant.

2.9.2.6. Robinetterie
Robinetterie mitigeuse ou mélangeur type ROCA ou équivalent.

2.9.2.7. Accessoires divers
Sans objet.

2.9.3. Equipements électriques

2.9.3.1. Type d'installation
Encastrée - Tableau encastré, porte en lôte laquée.
Appareillage de type LEGRAND série Neptune ou similaire.

8

225

33

9

25/01/2006

2.9.3.2. Puissance à desservir
 Suivant Norme EDF.

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce Suivant Norme EDF

Salle de séjour	1 point d'éclairage central SA 4 prises 10/16 A + T 1 prise téléphone 1 prise TV
Chambres	1 point d'éclairage central 3 prises 10/16 A + T 1 prise TV 1 prise téléphone
Cuisine	1 point d'éclairage central 3 prises 10/16 A + T 1 prise 20 A 1 boîte sortie de câble pour cuisinière ou four 32 A
Salle de bains	1 point d'éclairage en applique avec réglette classe 2 + 1 prise 10/16
Entrée, dégagement, circulation	1 point d'éclairage + 1 prise 10/16

2.9.3.4. Sonnerie de porte
 Sonnerie hager série Gemma

2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations

2.9.4.1. Type d'installation

Electrique

**2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par température minime
 extérieure de -5°C**

2.9.4.3. Appareils d'émissions de chaleur

Le chauffage sera assuré par des convecteurs électriques de puissance appropriée
 à sortie frontale

2.9.4.4. Conduits de fumée

Sans objet.

2.9.4.5. Conduit et prises de ventilation

Ventilation mécanique contrôlée des pièces humides
 Désenfumage de la cage d'escalier par chéneau à CO² + réarmement manuel.

9

226

34

10

25/01/2006

2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais
Sans objet.

2.9.5. Equipement intérieur des placards et pièces de rangement

2.9.5.1. Placards
Equipement de type penderie et étagères en mélaminé

2.9.5.2. Pièces de rangement
Sans objet.

2.9.6. Equipement de télécommunications

2.9.6.1. Radio TV
Antenne collective réseau ou parabolique.

2.9.6.2. Téléphone
1 prise d'arrivée équipée de connecteur

2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble sur l'extérieur
Par interphonie.

2.9.7. Autres équipements

Sans objet.

3- ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES - CELLIERS- GRENIERS

3.1.1 Murs ou cloisons Sans objet.

3.1.2. Plafonds Sans objet.

3.1.3 Sols Sans objet.

3.1.4. Portes d'accès Sans objet.

3.1.5. Ventilation naturelle Sans objet.

3.1.6. Equipement électrique Sans objet.

3.2. PARKINGS SOUS BATIMENT

3.2.1 Murs ou cloisons
Sans objet.

3.2.2. Plafonds

10

227

35

11

25/01/2006

Sans objet

3.2.3. Sols

Sans objet

3.2.4. Porte d'accès

Sans objet

3.2.5. Ventilation

Sans objet

3.2.6. Equipement électrique

Sans objet

3.3 PARKINGS EXTERIEURS

3.3.1. Sols

Enrobé et/ou béton désactivé ou béton bélébé.

3.3.2. Délimitation du sol

Bande peinte

3.3.3. Système de repérage

Bande peinte

3.3.4. Système condamnant l'accès

Accès à la résidence : système d'ouverture par clé, digicode et interphone

4- PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

4.1.1 Sols

Revêtement par carrelage gré 30 x 30.

4.1.2 Parois

228

12

25/01/2006

36

Revêtement décoratif.

4.1.3 Plafonds

Faux plafond Gyptone BA13 et dalle 60 x 60 selon étude architecte.

4.1.4 Eléments de décoration

Selon étude de l'architecte.

4.1.5 Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Porte en aluminium ou acier laqué.
Fermeture par serrure de sûreté commandée par clé et par pêne électrique.

4.1.6 Boîte aux lettres et à paquets

Sans objet.

4.1.7 Tableau d'affichage

Sans objet.

4.1.8 Chauffage

Sans objet

4.1.9 Equipement électrique

Points lumineux commandés par minuterie ou détecteur de présence.

4.2 CIRCULATIONS - COULOIRS ET HALLS D'ETAGE

4.2.1 Sol

Dito 4.1.1.

4.2.2 Murs

Gouttelette projetée ou revêtement décoratif ou peinture gouttelette projetée au choix de l'architecte.

4.2.3 Plafonds

Dito 4.1.3

4.2.4 Eléments de décoration

Selon étude de l'architecte.

4.2.5 Chauffage

12

229

37

13

25/01/2006

Néant.

4.2.8 Portes

Porte iso plane laquée - béquilles en aluminium anodisé.

4.2.7 Equipement électrique

Appliques murales ou luminaires en plafond sur minuterie ou détecteur de présence.

4.3 CIRCULATION DU SOUS-SOL POUR LOCAL TECHNIQUE

4.3.1 Sol

Néant

4.3.2 Murs

Néant

4.3.3 Plafonds

Néant

4.3.4. Portes d'accès

Néant

4.3.5. Rampes d'accès pour véhicules

Néant

4.3.6. Equipement électrique

Néant

4.4 CAGES D'Escaliers

4.4.1 Sol des paliers

Peinture de sol

4.4.2. Murs

Gouttière projetée

230

38

14

25/01/2006

4.4.3. Plafonds
Gouttière projetée

4.4.4. Escaliers (marches, contremarches), limons, plinthes, sous face de
pelliasses

Peinture de sol

4.4.5 Chauffage, ventilation

Sans objet.

4.4.6 Eclairage

Luminaires commandés sur minuterie ou détecteur de présence.

4.5 LOCAUX COMMUNS

4.6. Locaux sociaux

Sans objet.

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1. Local de réception des ordures ménagères

Local commun accès par extérieur.

4.7.2. Chaufferie

Sans objet

4.7.3. Sous station de chauffage

Sans objet

4.7.4. Local des surpresseurs

Sans objet

4.7.5. Local transformateur EDF

Sans objet

4.7.6. Local machinerie ascenseur

En béton suivant réglementation

4.7.7. Local ventilation mécanique

231

15

25/01/2006

39

Sans objet.

4.1. CONCIERGERIE

Sans objet.

5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE

Appareil élévateur monta-personnes de 630 Kg, vitesse : 1,00 m/s minimum, desservant l'ensemble des niveaux en infrastructure et en superstructure.
Ossature de la cabine réalisée en tôle d'acier, finition par panneaux plastifiés.
Eclairage assuré en plafond
Portes peignées laquées
Cellule de barrage
Installation téléphonique à mains libres.

5.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

5.2.1. Equipement thermique de chauffage

Sans objet

5.2.2. Service d'eau chaude

Néant

5.3. TELECOMMUNICATIONS

5.3.1. Téléphone

Raccordement en sous terrain au réseau PTT

5.3.2. Antennes TV et radio

Antenne collective réseau et parabolique

5.4. RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Otto 4.7.1

5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Sans objet

5.6. ALIMENTATION EN EAU

15

232

40

16

25/01/2006

5.8.1. Comptages généraux

Compteur général en regard extérieur.

5.8.2. Sur presseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau

Néant.

5.8.3. Colonnes montantes

Dans gaines techniques

5.8.4. Branchements particuliers

Néant.

5.7. ALIMENTATION EN GAZ

Sans objet.

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1. Comptages des services généraux

Dans gaine technique.

5.8.2. Colonnes montantes

Dans gaines techniques des étages

5.8.3. Branchement et comptages particuliers

Compteurs individuels ou compteur collectif suivant indication et réglementation d'EDF

6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1. VOIRIE ET PARKINGS

Enrobé avec peinture de délimitation des places des stationnements.

16

233

44

17

25/01/2006

6.2. CIRCULATION DES PIETONS

6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours

Enrobé pour circulation piétonnière ou béton balayé ou stabilisé ou béton désactivé.

6.3. ESPACES VERTS

6.3.1. Aire de repos

Sans objet

6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes et fleurs

Plantations nouvelles diverses : Arbres, arbustes, etc... selon plans architecte.

6.3.3. Engazonnement

Sur l'ensemble des espaces verts plantés selon plans de l'architecte.

6.3.4. Arrosage

Point de puisage.

6.3.5. Piscine

Sans objet

6.3.6. Chemins de promenade

Sans objet.

6.4. AIRES DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Sans objet.

6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Par appliques.

6.5.2. Eclairage des vitrines, espaces verts, jeux et autres

Par points lumineux type bornes d'ambiance

234

42

18

25/01/2006

6.6. CLOTURES

6.6.1. Sur rue

Clture à barreaudage

6.6.2. Avec les propriétés voisines

Murs existants et/ou clture en panneaux rigides, et clture à barreaudage

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. Eau

Branchement depuis le réseau public

6.7.2. Gaz

Néant

6.7.3. Electricité (poste de transformation extérieur)

Branchement depuis le réseau public

6.7.4. Postes d'incendie, extincteurs

Selon norme en vigueur.

6.7.5. Egoûts

Raccordement sur les réseaux publics

6.7.6. Epuration des eaux

Sans objet

6.7.7. Télécommunications

Conforme aux normes, branchements en attente en raccordement en pieds des colonnes par les services concernés.

6.7.8. Drainage du terrain

Sans objet.

6.7.9. Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, allées, cours et jeux.

Façon de pente vers les évacuations.

18

235

Raccordement sur les réseaux publics existants.

NOTA: Le Maître d'Ouvrage se réserve tout droit de modifier certaines prestations suite à d'éventuelles disparitions de fabrication ou de fournisseurs ou par nécessité technique, ceci relevant donc de forces majeures. Les matériaux sont cités dans le présent descriptif pour en définir le genre, ils pourront être modifiés et remplacés par des matériaux de genre ou qualité analogue. Le présent descriptif conforme à l'annexe de l'arrêté du 10 mai 1988, annule et remplace le descriptif sommaire initial.

236

44



COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES IMMOBILIÈRES

GARANTIE D'ACHEVEMENT (Article R 281 - 17 du C.C.H.)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La C.E.G.I. - COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES IMMOBILIÈRES, Société Anonyme au capital de 2.405.700 €, régie par le Code des Assurances, dont le siège social est à 120, rue la Boétie, 75370 PARIS Cedex 08, représentée par son Directeur, Monsieur Bruno PERSE,

ci-après dénommée la CAUTION

La Société « LE LOGIS », Société en Non Collectif au capital de 1.600 €, dont le siège social est C/o Océanis Production 130140 quasi Flora Trélan - La Bérénice - ZAC du Val de Croze - 34070 MONTPELLIER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de MONTPELLIER sous le numéro 478.844.508.

ci-après dénommée le VENDEUR

1 - EXPOSE

1) ACQUISITION DES BIENS IMMOBILIERS PAR LE VENDEUR:

Le VENDEUR est propriétaire des biens et droits immobiliers constituant l'ensemble foncier du projet, sise commune de NEVERS (58000), section BW, numéros 151 et 153, Neudik « 5-11 quai des Vanniers », d'une contenance de 91he 00a 54ca.

2) PROGRAMME DE CONSTRUCTION:

Le programme de Construction, sur les parcelles de terrain précitées ci-dessus, concernera la construction d'un ensemble immobilier comprenant une résidence de service de 92 chambres destinée à la vente par lots d'une surface hors d'œuvre nette de 3.633m².

La notice descriptive a été communiquée à la CAUTION.

Le permis de construire n° PC 88 104 04 10032 a été obtenu par la Société OCEANIS le 18 août 2004, par arrêté de la Mairie de NEVERS. Son affichage sur le terrain et en Mairie a été constaté par la SCP « LAMOTTE-GYS-WAGNER », Huissiers de justice, aux termes d'un constat en date du 23 mars 2005. Le Certificat de non recours des tiers a été délivré par la Mairie de NEVERS en date du 21 février 2005. Le transfert de l'autorisation de construire au profit de la SNC LE LOGIS a été délivré par la Mairie de Nevers en date du 17 janvier 2005.

L'achèvement des travaux est prévu pour le 31 décembre 2007.

Le VENDEUR déclare que les travaux de construction sont en cours.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit dans l'annexe intitulée II CONVENTION.

Page 1/3

120, rue la Boétie
75370 Paris Cedex 08
Tél 01 56 02 72 84 - Fax 01 54 43 77 71
www.cegi-assurances.com

S.A. au capital de 2 M€ 705 000
SIC Paris 3 382 304 479
BOF 382 304 679 009 14 - RCS PF 382 304 679
Entreprise régie par le droit des assurances

GCE Garanties
seuils de garantie

237

45

II - CONVENTION

Article 1 - Définition de l'engagement:

La CAUTION prend, par les présentes, l'engagement prévu à l'article R 261-21 b) du Code de la Construction et de l'Habitat, pour permettre au VENDEUR de réunir les conditions requises à l'article L 261-11 du dit Code.

En conséquence, la CAUTION s'oblige, dès la signature de la première vente, envers les acquéreurs des lots du programme visé dans l'exposé qui précède, solidairement avec le VENDEUR à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de la construction.

Article 2 - Exclusions:

Sont exclues en tout état de cause de la garantie:

- les majorations de coût de la construction résultant des modifications apportées au devis descriptif visé dans l'exposé qui précède sans l'accord préalable de la CAUTION,
- les majorations ayant pour objet de couvrir les dépenses autres que les dépenses de construction, telles que les dépenses d'entretien et de gestion des immeubles ou parties d'immeubles achevés,
- les dépenses exceptionnelles occasionnées par la force majeure et les dégradations provenant de circonstances exceptionnelles telles que guerre civile ou étrangère, tremblement de terre, explosion de gaz, cyclone, explosion atomique, etc...
- les ouvrages extérieurs tels que piscines, clôtures, etc...
- les dépenses de reconstruction occasionnées par un sinistre couvert par une assurance de responsabilité ou des dommages contractée par l'un quelconque des intervenants à l'acte de construire.

Article 3 - Durée de l'engagement:

Le présent engagement est contracté par la CAUTION jusqu'à l'achèvement de la construction des biens immobiliers visés dans l'exposé qui précède.

En tout état de cause, il expirera, au plus tard, à la date de réception, par la Mairie, de la lettre recommandée prévue à l'article R 460-2 du Code de l'Urbanisme.

A cette date, la CAUTION sera entièrement relevée de son engagement.

Le VENDEUR s'engage à adresser à la CAUTION, au plus tard dans le mois de sa transmission à la Mairie, une photocopie de la lettre recommandée dont il a été question ci-dessus, ainsi qu'une photocopie de l'avis de réception postal de ladite lettre, tel que prévu à l'article R 460-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 - Impérils des sommes versées au titre du présent engagement:

Toutes sommes payées par la CAUTION en vertu de l'engagement qui précède seront immédiatement exigibles auprès du VENDEUR et productives d'intérêts au taux légal majoré de 3% l'an, sans préjudice du droit de la CAUTION d'en poursuivre le recouvrement.

R



COMPAGNIE NORMANDE DE GARANTIES IMMOBILIAIRES

Celle-ci pourra exercer toutes poursuites ou contraintes nécessaires et, notamment, au titre de toutes garanties.
En conséquence, au cas où la CAUTION serait amenée à payer quelque somme que ce soit en vertu de l'engagement qui précède, le VENDEUR l'autorise dès maintenant à lui en réclamer le montant payé, et la dégage formellement de toute responsabilité au sujet du bien-fondé du paiement qu'elle serait amenée à faire.

Article 5 - Contrôle des Travaux:

Pour le cas où la CAUTION le jugerait utile, un contrôle de l'avancement des travaux pourra être réalisé par un mandataire de son choix.
A cet effet, le VENDEUR s'engage à communiquer à la CAUTION tous les documents nécessaires et à laisser s'effectuer ce contrôle sur le chantier.

Article 6 - Cas d'Interruption des Travaux:

Si les travaux de construction étaient interrompus plus d'un mois, ou si le VENDEUR les interrompait pendant un délai d'un mois, la CAUTION aurait, huit jours après sommation desastreurs infructueuse, la faculté de se substituer au VENDEUR et de faire pourvoir les travaux par toute personne qu'elle jugerait compétente, le tout aux frais, risques et périls du VENDEUR.

A cet effet, le VENDEUR constitue, dès à présent, la CAUTION comme mandataire irrévocable jusqu'à l'obtention du certificat de conformité, avec faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix pour continuer les travaux et notamment traiter avec les Entrepreneurs, les Architectes, déposer en Mairie la Déclaration d'achèvement des Travaux, etc., sans que le VENDEUR soit déchargé de sa responsabilité, tant comme Maître d'Ouvrage qu'au titre de la garantie des vices apparents ou cachés.

La CAUTION, et le VENDEUR reconnaissent que ce mandat est donné dans leur intérêt commun et qu'il constitue une condition essentielle de l'opération.
Il est convenu bien entendu qu'il s'agit là d'une simple faculté pour la CAUTION qui ne saurait être tenue de s'en prévaloir.

Article 7 - Communications à faire par le VENDEUR:

Tant que la CAUTION aura tenu au titre du présent engagement, le VENDEUR devra:

- 1) Informer la CAUTION, dans le délai de quinze jours, de tous faits susceptibles d'affecter l'importance ou la valeur de son patrimoine ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements.
- 2) Informer la CAUTION de tous les changements affectant son nom, sa capacité, sa nature juridique (notamment par fusion ou transformation sociale, modification de son capital, transfert de domicile ou de siège social, etc.).
- 3) Informer la CAUTION de toute modification dans la répartition de son capital social. Le VENDEUR devra donc avertir la CAUTION de toutes les créations de parts ou d'actions, et lui transmettre une copie de l'acte.

Article 8 - Assurances:

Assurance Incendie - Multirisque :

Le VENDEUR s'engage à faire assurer contre l'incendie, au fur et à mesure de leur édification, les

Page 36

constructions dont il s'agit, auprès d'une Compagnie solvable et pour un montant correspondant au coût des travaux.

Cette assurance devra être maintenue aussi longtemps que le VENDEUR sera susceptible d'être débiteur en vertu des présentes. Le montant à garantir devra être augmenté si la CAUTION le demande, notamment pour éviter les inconvénients pouvant résulter de l'application de la règle proportionnelle. A toute demande de la CAUTION il devra être justifié de l'assurance et du paiement des primes.

Assurance "Domages à Ouvrages - Tous Risques Chantier":

Le VENDEUR devra souscrire une assurance "Domages à Ouvrage - Tous Risques Chantier" auprès de la Compagnie de son choix, et fournir à la CAUTION une copie du contrat.

Cette assurance devra être maintenue aussi longtemps que le VENDEUR sera susceptible d'être débiteur en vertu des présentes. A toute demande de la CAUTION, il devra être justifié de l'assurance et du paiement des primes.

Assurance "Responsabilité Civile - Promoteur":

Si la CAUTION l'exige, le VENDEUR s'engage à justifier à la CAUTION d'une assurance "Responsabilité Civile - Promoteur" auprès d'une Compagnie solvable et pour un montant adéquat par la CAUTION.

Cette assurance devra être maintenue aussi longtemps que le VENDEUR sera susceptible d'être débiteur en vertu des présentes. A toute demande de la CAUTION, il devra être justifié de l'assurance et du paiement des primes.

Dispositions communes à ces trois assurances:

En cas de sinistre couvert par les polices "Incendie - Multirisque" "Domages à Ouvrages - Tous Risques Chantier" "Responsabilité Civile - Promoteur" ou l'une d'elles, la CAUTION assurera, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seront dues, les droits résultant à son profit de la loi du treize juillet mille neuf cent trente sur les indemnités qui seraient payables par l'une ou l'autre des Compagnies d'assurances.

A cet effet, le VENDEUR prend par les présentes l'engagement de faire inscrire dans ses polices d'assurances (soit directement, soit par avenant) les stipulations suivantes:

La Compagnie d'assurance devra indiquer que les indemnités dont le souscripteur pourra bénéficier en vertu de ladite police seront versées à la CAUTION à due concurrence des sommes lui restant dues.

De son côté, la CAUTION s'engage à donner bonne et valable quittance des sommes qui lui auront été versées et à prévenir la Compagnie du jour où elle consentira à lever la présente stipulation.

En cas de non paiement ou de refus de paiement de la prime, la Compagnie préviendra la CAUTION et la mettra en demeure, par lettre recommandée, d'avoir à payer ladite prime dans un délai de quinze jours francs, la déchéance n'étant encourue qu'après ce délai de quinze jours écoulés (article 16 de la loi du treize juillet mille neuf cent trente).

En cas d'aggravation du risque au cours du contrat, et de non déclaration de cette aggravation à la Compagnie d'assurance, la suspension de la garantie ou la déchéance ne sera opposable à la

240

48



COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES MARITIMES

CAUTION que dans la proportion de l'insuffisance des primes payées par rapport à celles qui auraient dû être acquittées sur le tarif de ladite Compagnie. Le souscripteur ne pourra réclamer sa police qu'à la condition d'être déchargé de toute obligation envers la CAUTION.
L'insertion des clauses ci-dessus dans chacun des contrats d'assurances devra être effectuée par le VENDEUR dans le mois qui suivra la délivrance du présent acte. Le VENDEUR devra, dans ce délai, fournir à la CAUTION une copie certifiée de ce contrat.

Faute d'exécution de ces divers engagements concernant l'une quelconque de ces assurances, la CAUTION pourra assurer elle-même les risques supérieurs d'une ou plusieurs Compagnies de son choix, aux frais du VENDEUR.

Assurance complémentaire:

Dans le cas où la CAUTION l'exigerait, le VENDEUR s'engage à lui fournir, dans le délai d'un mois de sa demande, d'une assurance complémentaire à celles souscrites par les entrepreneurs pour le cas où le chantier ne serait pas suffisamment assuré par celles-ci.

Les présentes seront notifiées aux Compagnies d'assurances intéressées par les soins de la CAUTION, les frais étant à la charge du VENDEUR.

Article 2 - Déclarations:

Il est déclaré par le VENDEUR:

- Qu'il a son siège et son activité habituelle en France, qu'il n'a jamais été en état de cessation de paiements, de règlement judiciaire, ou de liquidation de biens.
- Qu'il n'est pas débiteur envers la Sécurité Sociale.
- Qu'il n'est pas touché par les dispositions sur les profits Nibels.
- Que les biens immobiliers et droits, objets du présent contrat, sont la propriété incontestable du VENDEUR et ne peuvent être l'objet d'aucune action résolutoire, mesure de séquestre, confiscation ou autres atypiquement quelconques.
- Que ces biens ne sont frappés d'aucune servitude passiva autre que celle résultant du règlement de copropriété, ou des titres de propriété, que la CAUTION déclare connaître.
- Que lesdits biens ne font l'objet d'aucun emphytéose quelconque en ce qui concerne les opérations de construction.

Article 10 - Election de Domicile:

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu au siège social de chaque partie.

Article 11 - Frais:

Les Frais et Honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du VENDEUR qui s'y engage sous sanction de la clause résolutoire.

Article 12 - Compétence:

Pour toute contestation à naître sur ou à l'occasion des présentes, il est expressément fait attribution de compétence aux Tribunaux de Marseille, et ce, même en cas de pluralité d'instances ou d'appel en garantie.

Page 5/6

4 PC
15 rue La Boétie
75008 Paris Cedex 08
Tél: 01 54 43 77 00 - Fax: 01 54 43 77 71
www.ceg-garanties.com

SA au capital de 1 000 000 €
RCS Paris 0 382 546 659
SIRET 545 500 000 000 54 - TVA IN 54 382 196 579
Imprimé sous le contrôle des autorités

GCE Garanties
GRUPPO CATER D'ITALIA

241

49

Article 13 - Centralisation Financière

Pour permettre le contrôle du déroulement financier de l'opération, le VENDEUR s'engage à centraliser tous les mouvements de fonds relatifs à l'opération de construction dont il s'agit à la BANQUE dont les nom et adresse seront communiqués à la CAUTION.

Les Recettes:

Le VENDEUR s'engage à verser au compte ouvert à la BANQUE tous les fonds lui parvenant au titre des paiements successifs des ACQUEREURS, prêts ou avances quelconques, subventions à quelque titre que ce soit pour la réalisation du programme de construction visé dans l'exposé qui précède.

Les Dépenses:

Les paiements des dépenses nécessaires à la réalisation de l'ensemble immobilier visé dans l'exposé qui précède, qu'il s'agisse de dépenses de construction proprement dites, d'honoraires ou de redevances diverses, seront effectués par le débit du compte mentionné ci-dessus.

Les paiements des travaux de construction ne pourront être effectués qu'au vu de situations de travaux visées par l'Architecte. Les autres règlements seront effectués sur justificatifs.

Les demandes de règlements seront adressées pour information à la CAUTION, en conformité avec l'avancement des travaux et les termes des marchés.

La présente centralisation ne fait pas obstacle à l'application des articles 1289 et suivants du Code Civil.

Fait à Paris, le 12 janvier 2008
en deux exemplaires

Le VENDEUR
(Lu et approuvé)

Le 12/01/08
LE MOIS
SARL DE DROIT
"La Simone" - 102140 Quel Poin Vieux
CS 80014 - 94077 MONTELLIER CEDEX
TEL 04 67 10 34 04 - Fax 04 67 10 34 05
SIRET Capital de 1 000 € - RCS Montpellier 438 004 000



Page 6/6

242

50



SNC LE LOGIS
Avis de Florelle VISENTIN
130/140 Quai Flora Trévisan
34077 MONTPELLIER Cedex 3

Tgv, le 20 janvier 2006

Objet : AVANCEMENT CHANTIER

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, les bordereaux d'avancement chantier de l'opération

- *Résidence Le Logis Quai des Mariniers à NEVERS*

Veuillez agréer l'expression de mes salutations distinguées

Le Maître d'Œuvre d'Exécution

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Frédéric RILLON".

Frédéric RILLON



244

52

Montant : SAC LE LOCH A NEVENS

ATTESTATION D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le soussigné, M. F. BILLET, soussigné en qualité de Maître d'œuvre d'édification
 en vertu d'un contrat de Maître d'œuvre, agréé par le Conseil COTEC, avec maison compagne
 d'habitation et construction des travaux, certifie et atteste que les travaux sur le programme
 Résidence LE LOCH sont à ce jour au stade d'avancement ci-dessous

Travaux	Avancement	Travaux	Avancement
A	100%	33	
B	100%	34	
C	100%	35	
D	100%	36	
E	100%	37	
F	100%	38	
G	100%	39	
H	100%	40	
I	100%	41	
J	100%	42	
K	100%	43	
L	100%	44	
M	100%	45	
N	100%	46	
O	100%	47	
P	100%	48	
Q	100%	49	
R	100%	50	
S	100%	51	
T	100%	52	
U	100%	53	
V	100%	54	
W	100%	55	
X	100%	56	
Y	100%	57	
Z	100%	58	
AA	100%	59	
AB	100%	60	
AC	100%	61	
AD	100%	62	
AE	100%	63	
AF	100%	64	
AG	100%	65	
AH	100%	66	
AI	100%	67	
AJ	100%	68	
AK	100%	69	
AL	100%	70	
AM	100%	71	
AN	100%	72	
AO	100%	73	
AP	100%	74	
AQ	100%	75	
AR	100%	76	
AS	100%	77	
AT	100%	78	
AU	100%	79	
AV	100%	80	
AW	100%	81	
AX	100%	82	
AY	100%	83	
AZ	100%	84	
BA	100%	85	
BB	100%	86	
BC	100%	87	
BD	100%	88	
BE	100%	89	
BF	100%	90	
BG	100%	91	
BH	100%	92	
BI	100%	93	
BJ	100%	94	
BK	100%	95	
BL	100%	96	
BM	100%	97	
BN	100%	98	
BO	100%	99	
BP	100%	100	

APPROBATION PAR LE MAÎTRE D'ŒUVRE

Signature : _____

Le : _____

Page 1

245

53

Maître de : SNC LE LOGIS - NEMERS

ATTESTATION D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le soussigné, R. L. L. L., soussigné en qualité de Maître de l'ouvrage, a l'honneur de certifier par la présente, sous le contrôle de l'Etat, que les travaux de construction de l'ouvrage, confiés à l'Entreprise, ont été exécutés conformément aux plans et devis, et que les travaux ont été achevés à la date indiquée ci-dessous.

Travaux	Avancement	Travaux	Avancement	Travaux	Avancement	Travaux	Avancement
D	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
N	100%						
E	100%						
V	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						
I	100%						
B	100%						
A	100%						
T	100%						
I	100%						
M	100%						
E	100%						
N	100%						
T	100%						



1. **Содержание:** 1. **Введение.** 2. **Описание объекта исследования.** 3. **Методика исследования.** 4. **Результаты исследования.** 5. **Заключение.**

2. **Содержание:** 1. **Введение.** 2. **Описание объекта исследования.** 3. **Методика исследования.** 4. **Результаты исследования.** 5. **Заключение.**

3. **Содержание:** 1. **Введение.** 2. **Описание объекта исследования.** 3. **Методика исследования.** 4. **Результаты исследования.** 5. **Заключение.**

4. **Содержание:** 1. **Введение.** 2. **Описание объекта исследования.** 3. **Методика исследования.** 4. **Результаты исследования.** 5. **Заключение.**

5. **Содержание:** 1. **Введение.** 2. **Описание объекта исследования.** 3. **Методика исследования.** 4. **Результаты исследования.** 5. **Заключение.**

248



ARTICLE 1 - DECLARATION DU SOUSCRIPTEUR

Le Souscripteur, agissant en qualité de Promoteur Immobilier déclare les éléments ci-après, dont il a été tenu compte pour le calcul de la cotisation.

A - OPERATION DE CONSTRUCTION OBJET DE L'ASSURANCE

• Situation du Risque :

5-11 QUAI DES MARINERS
59000 NEVERS

• Date prévisionnelles :

- de déclaration d'ouverture de chantier : 01.06.2005
- de commencement des travaux : 01.06.2005
- d'achèvement de travaux : 30.09.2006

• Fait l'objet d'un permis de construire délivré :

- sous le n° : PC 581940410032
- en date du : 18.08.2004
- par : LA MAIRIE DE NEVERS

• Est d'un coût total Prévisionnel de construction de 3.613.017 € TTC

• Fait l'objet d'une mission de contrôle technique de type LP exercée par le bureau de Contrôle Technique Agréé VERITAS.

• En outre, conformément au § 1.1 des Conditions Générales de la Police d'Assurance, l'opération de construction est une : CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE DE SERVICE POUR ETUDIANTS

• R-9 ET COMPRENANT 24 LOGEMENTS

Le souscripteur déclare que le coût total de construction prévisionnel inclut les ouvrages suivants, lesquels font partie de l'opération de construction garantie :
- ouvrages de voirie (à l'exclusion des couches d'usure des chaussées et voiries) ;
- réseaux divers de l'opération de construction décrite ci-dessus, réalisés à cette occasion et dont la destination est la desserte privative du ou des ouvrages composant l'opération de construction précitée, et notamment les canalisations de distribution de fluides de transport des eaux usées et pluviales et les installations électriques.
Les ouvrages de voiries et de réseaux divers autres que ceux précités ne font pas partie de l'assurance.

• Tout intervenant mentionné à l'article 1792-1-1°) du Code Civil, lié à ce titre au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ou en qualité de concepteur ou de conseil (architecte, technicien ou autre) ou en qualité d'entrepreneur dans ladite opération, et qui participe à la réalisation de l'opération de construction objet du présent contrat, ainsi que le contrôleur technique (s'il est désigné un contrôleur technique) est garanti en « R.C. Décennale » par contrat d'assurance joint en « capitalisation » pour l'objet de son intervention conformément à la Loi n° 78-12 du 04 janvier 1978 modifiée.

249



57

- Au moment de la passation des marchés, les Entreprises effectuant les travaux de fondations, gros œuvre, Blanchéat (terasses, revêtements, joints de calfeutrement) et les couvertures, sont suffisamment qualifiées par QUALIRAT, en regard à la nature des travaux qu'elles réalisent.
- Les travaux sont réalisés avec des matériaux et suivant des procédés de "Technique traditionnelle" telle que définie au Conditions Générales.

B - INTERVENTION DU SOUSCRIPTEUR ET DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le souscripteur et/ou le maître d'ouvrage n'assume aucune mission (même partielle) de maîtrise d'œuvre, de bureau d'études techniques ou d'ingénieur-consultant et n'induit aucun travail de l'opération de construction par ses propres moyens (absence de réalisations de travaux par lui-même ou par ses échelons).

ARTICLE 2 - NATURE ET MONTANT DES GARANTIES

Les garanties prévues au présent contrat s'appliquent à concurrence des montants suivants :

2.1 - Garantie Obligatoire (Article 3 des Conditions Générales)

La garantie est accordée comme indiqué au § 3.3 des Conditions Générales

2.2 - Garanties Facultatives :

2.2.1 - Garantie des Éléments d'Équipement (Article 4 des Conditions Générales)

La garantie est accordée comme indiqué au § 4.3 des Conditions Générales sans pouvoir excéder la somme de 310.000 €

2.2.2 - Garantie des Domages Involontaires (Article 5 des Conditions Générales)

La garantie est accordée comme indiqué au § 5.3 des Conditions Générales sans pouvoir excéder la somme de 310.000 €

ARTICLE 3 - FRANCHISES

NEANT

ARTICLE 4 - COTISATION

Pour l'ensemble des garanties définies aux Conditions Particulières du présent contrat, la cotisation sera calculée en appliquant au Coût Total de Construction Définitif TTC, hors taxe prévisionnellement à 3.613.817 €, un taux hors taxes de :

- pour les Garanties Obligatoires 0,70 % (pour cent)
- pour les Garanties Facultatives 0,30 % (pour cent)

250

58

La cotisation provisionnelle en résultant est fixée à 34.130,17 € hors taxes, soit une cotisation totale de 39.410,11 € T.T.C., se décomposant comme suit :

Cotisation nette Garantie Obligatoire	25291,12 €
Cotisation nette Garantie Facultative	80839,05 €
Frais accessoires	22,67 €
Taxes d'assurance (9 %)	3253,77 €
Fonds de garantie Attenués	1,50 €
COTISATION T.T.C.	39.410,11 €

Cette cotisation est payable à la signature du contrat

ARTICLE 5 - DECLARATION DES SINISTRES

La déclaration prévue à l'Article 15 § a) des Conditions Générales devra être faite à :

GAN EUROCOURTAGE IARD
Service INDEMNISATION CONSTRUCTION
TOUR GAN Eurocourtage
4-6 avenue d'Alsace
92033 LA DEFENSE CEDEX

Le délai prévu au § 17.1.a) des Conditions Générales part du jour de la réception de la déclaration du sinistre à cette adresse

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

6.1 Le souscripteur s'engage à fournir à l'assureur, au plus tard à la réception des travaux, les attestations d'assurance - établies par les Sociétés Assureurs, valides au moment de l'ouverture du chantier (à la date de la D.O.C. ou de la notification du marché) et indiquant le solvabilité ou métiens ou situations garantis - de l'ensemble des intervenants de l'opération construction objet du présent contrat.

La non fourniture d'une ou plusieurs attestations d'assurance conformes constitue une aggravation de risque soustraite par les dispositions rappelées au § 8.5 des Conditions Générales.

6.2 Extension de garantie à la responsabilité "Constructeurs Non Réglementés (réf 4110) 95-2004"

Les garanties du présent contrat sont étendues à la Responsabilité Civile Décennale encourue par l'assuré en sa qualité de Promoteur Immobilier, en vertu de l'Article 1792-1 du Code Civil (Article 2 de la loi 78.12 du 04.01.1978) et conformément à l'obligation d'assurance qui lui est faite par l'Article L. 241-2 du Code des Assurances. Cette garantie est accordée sous déduction d'une franchise de 10 fois la valeur de l'indice BT01.

La garantie "CNR" est acquise tant au preneur qu'au bailleur, que le preneur soit Maître d'Ouvrage délégué ou Entrepreneur Général assumant aucune mission technique et n'effectuant aucuns travaux

251



59

59

Fait en autant d'exemplaires que de parties intégrées à Paris, le 10.01.2006.

Le Souscripteur

[Signature]

L'Assureur

GAN EURO COURAGE MARO
MARCHE DES ENTREPRISES
CONSTRUCTION
Tour GAN EURO COURAGE
4-6, Avenue d'Alsace
92030 LA VILLE-NEUVE Cedex
Tél: 01 70 80 80 80

Par ses Article 9 la Loi n° 86 - 1020 du 9 Septembre 1986 relative à la lutte contre le terrorisme et aux atteintes à la sûreté de l'Etat établit un régime d'indemnisation des dommages subis par les victimes d'attentats.

Le présent contrat, étant par ailleurs enregistré au Journal Officiel de la République Française, de la reproduction de tout ou partie à des fins de garantie chargée de l'indemnisation des victimes de dommages corporels (les biens ayant été) s'applique par ailleurs dans le cadre du territoire national. Les modalités de prise en compte des dommages corporels sont fixées par le Décret n° 1111 du 15 Octobre 1986, et son Article 4 précise que les Entreprises d'Assurance ont la charge du recouvrement des cotisations et de ses versements à la suite des sinistres, selon les modalités que l'Assureur prévoit pour la mise en œuvre des Conventions d'Assurance.

252

F. S. A. M.

60



ANNEXE 1
LISTE DES INTERVENANTS

MAÎTRE D'ŒUVRE	MONSIEUR BENOÎT JULIEN	MAF	384 F
	MONSIEUR LAURENT BASSAL LE CENTAURE AVENUE DE LA MER 34976 LATTES CEDEX	L'AUXILIAIRE	031 402 11
	OPTIBRIC 4 PLACE DE LA POSTE 34670 BAILLARGUES	S M A B T P	238 547 X 7524 001
	CORTBC 47 ROUTE DE VIGLAIN 45510 TIGY	SMABTP	412302 F. 1934 001
ÉTUDE DE SOL	GEOTEC	AXA	2724756 004
V.I.D.	E.R.C.	SMABTP	377648 F. 1 1251 000
GROS ŒUVRE	MONINI	SMABTP	586106 F. 1 240 000
CHARPENTE	GEVEAU	SMABTP	28544 F. 1 1240 000
COUVERTURE	LACROIX	SMABTP	23840 F. 1 1240 000
MÉNUSISERIE EXT	RAMOND SA	SMABTP	6619011 F. 1 244 000
MÉNUSISERIE INT	NTB	AZUR	302 640 5 64 257
PLATRERIE CLOISONS	NTB	AZUR	302 500 5 64 257
PLUMBING SANITAIRE	CHOBEDDU	AZUR	36076 F. 1 12 257
ELECTRICITE-VMC CHAUFFAGE	TECHNIC ELEC SA	AXA	9109 F. 104
PROTECTIONS SOUS SOUPLES	ROOGLANI	SMABTP	45608 F. 2 1240 000
CHAPES CARRELERS FAÏENCES	SNMC	MAAF	4304 F. 110 H
RAYONNEMENT	ENDUIT PLUS SE	GENERALI	54 F. 1 1
METALLERIE SERRURERIE	VANDOORINE	AXA	255844 F. 104
ASCENSEUR	KONE	SAGERAT	314 F. 1 1240 000

253

RENSSEIGNEMENT D'URBANISME DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande n° : RU 58 194 041.632	Dépense n° : 15/10/2004
Adresse : 5 et 6 Quai des Mariniers Section cadastrale : BWF0151, BWF0153, BWF0155 Superficie : 2 890 m² Propriétaire : S&F LK LOGIS	NOM Prénom : Cabinet CARLOTTI Urbanisme et Cartographie Adresse : 26 rue du Vallon Montebello 13006 MARSEILLE

CADRE D'APPROPRIATION DU DROIT DE PRESCRIPTION

Le terrain est soumis au Droit de Prescription Urbaine (D.P.U. simple) au bénéfice de la Commune de Nevers.

CADRE D'APPLICATION DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan d'aménagement de zone ZAC St-Croix approuvé le 03 FEVRIER 1994.
 Zone ZAB - Rues et ruelles à l'égout du toit : 12m
 Espaces au sol sans limite
 C.O.S. non fixé

CADRE D'APPLICATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

L'ensemble est situé dans les zones inondables par la Loire (à des moyennes), les contraintes liées aux crues apportent des modifications à la réglementation applicable sur le secteur en matière de constructibilité (emprise au sol limitée, niveau au-dessus des plus hautes eaux connues, etc...).

Inondable situé dans le périmètre de protection d'un monument historique et dans un site inscrit.

Inondable situé dans la zone des servitudes de maisons hautes.

Inondable situé au bord d'une route départementale, en cas de demande d'alignement, celle-ci sera transmise sous couvert de Monsieur le Maire de Nevers à la Subdivision de l'Équipement.

Inondable situé dans la zone de bruit de la voie ferrée Nevers/Saint-Denis.

CADRE D'OPÉRATIONS CONCERNANT LE TERRAIN

Terrain compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté.

CADRE D'OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

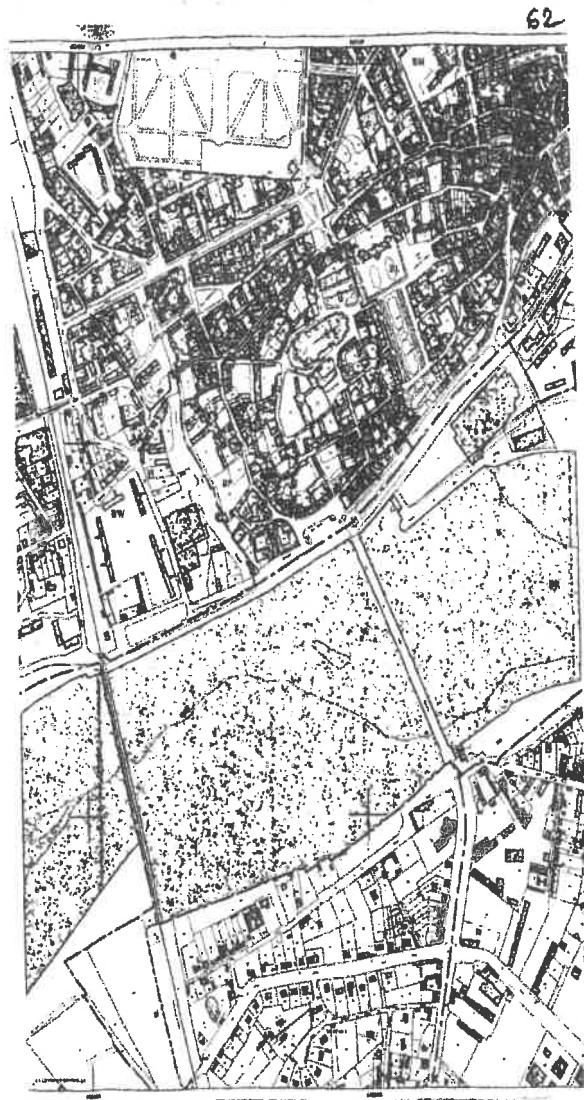
Pour information : le quai des Mariniers est inscrit occasionnellement.
 Rattachement aux différents réseaux (EDF, ...) renseignements à rechercher auprès du propriétaire et/ou des gestionnaires des réseaux en question. Assainissement : existence d'Agglomération de Communes de Nevers, 124 Rue de Marzy BP41, 58027 Nevers.
 Insectes xylophages, termites : aucun arrêté préfectoral ou municipal de délimitation de zones infestées a été pris à ce jour.
 Le département de la Nièvre est classé comme zone à risque pleuro par Arrêté Préfectoral en date du 26/06/2003, sans contraindre les inondables à usage d'habitation construits avant le 01/01/1943.

La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour par l'auteur indiquée ci-dessus. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni en certifier d'urbanisme.

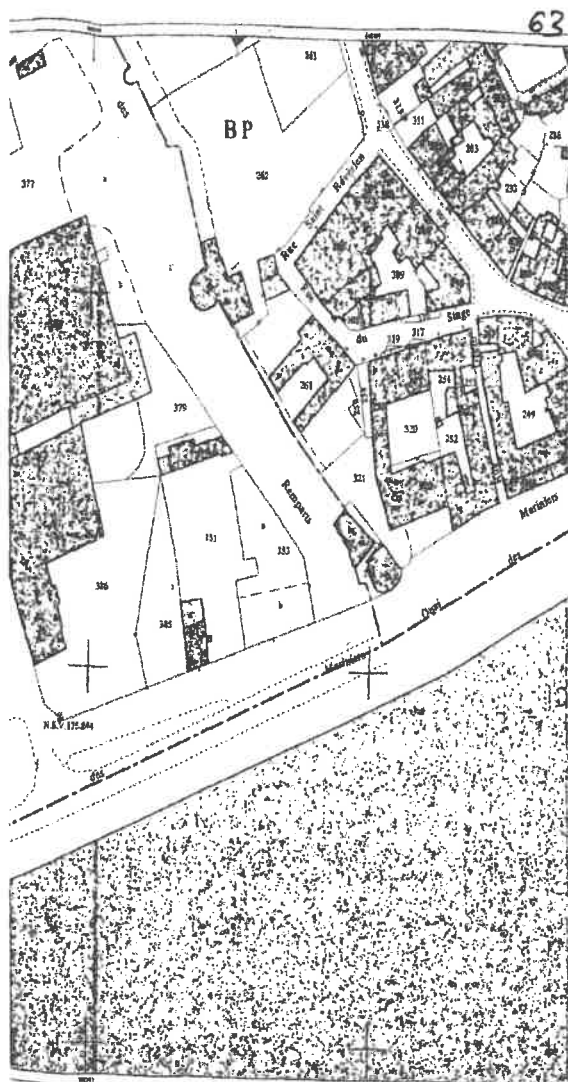
MAIRIE DE NEVERS
 DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN
 Tél. : 03.86.68.44.97
 Affaire suivie par : M. F. LABLÉ

Nevers La 19/10/2004
 Pour le Maire
 Directeur Par délégation
 D. CANLER
 Adjoint au Maire
 Ville de NEVERS

254



255



256

64

REGLEMENT DE COPROPRIETE
ET
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
De l'immeuble dénommé "Résidence LE LOGIS"
5, quai des Marins
A NEVERS (Nièvre)

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Patrick CAVALIER, domicilié à MONTPELLIER (Hérault), Le Séranne - ZAC VAL DE CROZE - 130/140 Quai Flora Tristan.

Agissant au nom de la société dénommée "S.N.C. LE LOGIS", société en nom collectif au capital de 1.500 euros ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault), "Le Séranne", ZAC du Val de Croze, 130-140 quai Flora, identifiée sous le n° SIREN 478 844 509 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération en date du 20 janvier 2006 dont le procès-verbal est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

A établi ainsi qu'il suit le règlement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble objet des présentes.



K

257

65

2

PARTIE PRELIMINAIRE

-I-

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et groupe d'immeubles bâtis, du Décret N° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents aux fins de régler la copropriété de l'immeuble à construire ci-après désigné.

Il a pour but, notamment:

- De déterminer les éléments qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés "parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés "parties communes";
- De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution;
- D'organiser l'administration de l'immeuble;
- De prévoir les conditions de son amélioration, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

-II-

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

-III-

Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de la loi et du présent règlement.

Le syndicat aura pour dénomination: "Syndicat des copropriétaires de la Résidence LE LOGIS".

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des groupes d'immeubles bâtis, résultant de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ne recevra application qu'à l'achèvement des constructions et pour autant que les lots composant l'ensemble se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

E

258

66

3

PREMIERE PARTIE**DESIGNATION ET DESCRIPTION****DE L'IMMEUBLE****1° DESIGNATION**

Le présent règlement de copropriété - dont descriptif de division s'applique à un immeuble, dénommé "Résidence LE LOGIS" en cours de construction, après démolition des étables, sur un terrain qui est le territoire de la commune de NEVERS (Nièvre) dans le périmètre de la ZAC SAINT GENEST, 5-11, Qui des Marniers et figurent au cadastre de ladite commune sont les références suivantes:

Section	N°	Lieu dit	Contenance Cadastre
J BW	151	Quai des marniers	144 50ca
BW	153 Z	Quai des marniers	084 29ca
BW	385	2 rue GONZAQUE	064 03ca
Soit une contenance cadastrale totale de:			284 80ca

Condition particulière

Il est expressément stipulé qu'à la première demande de la Commune, il sera procédé à:

- La modification de la présente assiette cadastrale par détachement de la partie de terrain figurant sous la référence "Zone 1" et sous borne verte sur le plan "Découpe pour cession", ci-jointe après mention,
- La cession de ladite partie de terrain au bénéfice de la Commune pour un prix de UN EURO symbolique.

A cet effet, tous pouvoirs sont d'ores et déjà expressément et irrévocablement donnés à la "S.N.C. LE LOGIS" par tous les acquéreurs des lots à l'effet de régulariser ladite modification de l'assiette cadastrale et ladite cession.

Il est précisé que tant que la cession ci-dessus n'aura pas été publiée à Nevers, ladite condition particulière sera littéralement reproduite dans tous les actes de cession des lots de copropriété du nouvel état descriptif de division objet des présentes.

2° ZAC SAINT GENEST

Il est ici précisé que l'immeuble, objet des présentes, fait partie de la ZAC Saint Genest et plus particulièrement de l'LOT DES MARNIERS.

Le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires pris individuellement seront de plein droit soumis aux obligations relatives à la ZAC.

L

259

67

**3° RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION -
ANNULATION**

La parcelle section BW N° 151, susvisée, a fait l'objet d'un règlement de copropriété - état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu le 27 février 1965 par Maître MAGUARI-MOULIN, Notaire à NEVERS, 1 rue Saint Martin.

Aux termes dudit acte, la parcelle section BW n° 151 a été divisée en 41 lots numérotés de 1 à 41.

Une expédition dudit acte a été publiée à Nevers le 24 mars 1965 volume 3584 n° 23.

Il est ici précisé qu'aux termes d'un acte reçu le 16 janvier 2006 par Maître Daniel METAYER, Notaire associé à NEVERS, 6, avenue Saint Just, avec la participation de Maître Xavier CAFLERS, notaire associé à NICE, 27, rue Rosetti, il a été stipulé au paragraphe "ANNULATION DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION" ce qui suit intégralement reproduit:

ANNULATION DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

La société LE LOGIS étant devenue propriétaire de la totalité des lots de l'état descriptif de division relatif à l'immeuble ci-dessus défini sur la parcelle BW n° 151 pour 148 330, arrête purement et simplement le l'état descriptif de division et donne tous pouvoirs à tous clients du Notaire de procéder aux formalités de publicité foncière à cet effet.

4° DESCRIPTION

L'immeuble, ci-dessus désigné, comprendra à son achèvement, après démolition des existants, un bâtiment unique élevé sur un rez-de-chaussée de trois étages avec combles au-dessus.

La partie non constituée de l'immeuble sera aménagée:

- Espaces verts communs.
- Accès véhicules et piétons.
- Parkings extérieurs privés.

5° PERMIS DE DEMOLIR - PERMIS DE CONSTRUIRE - TRANSFERT

Pour la démolition des existants et la construction de l'immeuble, objet des présentes, la société "OCEANS", a obtenu:

- Un permis de démolir portant le N° de dossier PD 58 194 04L4007 délivré par arrêté de Monsieur le Maire de la commune de NEVERS en date du 19 août 2004.
- Un permis de construire portant le numéro de dossier PC 58 194 04L0032 délivré par arrêté de Monsieur le Maire de la commune de NEVERS en date du 18 août 2004.

Le bénéfice du permis de démolir susvisé a été transféré au profit de la société "S.N.C. LE LOGIS" sus dénommée, suivant arrêté N° PD 58 194 04L4007T délivré par Monsieur le Maire de la commune de NEVERS en date du 17 janvier 2005.

Le bénéfice du permis de construire susvisé a été transféré au profit de la société "S.N.C. LE LOGIS" sus dénommée, suivant arrêté N° PC 58 194 04L0032T délivré par Monsieur le Maire de la commune de NEVERS en date du 17 janvier 2005.

K

260

68

5

IV ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immobilier, objet des présentes, appartenant à la société "S.N.C LE LOGIS", sus énoncée, à savoir:

- Les constructions, objet du permis de construire susvisé, pour les faire édifier;
- Le terrain et les accessoirs, objet du permis de démolir susvisé, pour les avoir acquis, de:

La SOCIÉTÉ D'ECONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT DE LA NIEVRE, dont le sigle est "SAEMAN" et le nom commercial "NIEVRE COMMERCIAL", société anonyme au capital de 522.131,85 €, dont le siège est à NEVERS, Hôtel du département, avec bureaux à NEVERS, 13, rue Ferdinand Gambon, inscrite au SIREN sous le n° 711 860 021 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NEVERS.

Pour un prix payé comptant et quittancé audit acte

Aux termes d'un acte reçu le 16 janvier 2006 par Maître Daniel METAYER avec la participation de Maître Xavier CAFLERS, Notaires susnommés.

Une expédition dudit acte sera publiée à Nevers avant les présentes

2006P/1543

ORIGINE ANTERIEURE DE PROPRIÉTÉ

Aux termes de l'acte susvisé, reçu le 16 janvier 2006 par Maître Daniel METAYER avec la participation de Maître Xavier CAFLERS, Notaires susnommés, il a été stipulé aux paragraphes "ORIGINE DE PROPRIÉTÉ" et "ORIGINE ANTERIEURE", ce qui suit littéralement reproduit:

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

ARTICLE 1

La parcelle BW n° 153 et les lots n° 15, 16, 17, 20, 41, 22, 23, 24, 25, 26, 29 appartenant à la SAEMAN pour les avoir acquis de la Ville de Nevers surant acte reçu par Me METAYER ce jour, qui sera publié à Nevers préalablement aux présentes

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé à l'acte

ARTICLE 2

Les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés appartenant à la SAEMAN par suite des faits et actes suivants:

- les lots n° 4 et 10 pour les avoir acquis des conjoints HENRY suivant acte reçu par Me Francis LHERITIER, Notaire associé à Nevers, les 7 et 17 décembre 2001, publié à Nevers le 29 janvier 2002 vol 2002P n° 578.

Moyennant un principal payé comptant et quittancé à l'acte

L'acte dérivé sur cette publication le 29 janvier 2002 a été révisé négatif général du chef du vendeur

- les lots n° 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 et 13 pour les avoir acquis de M Mohamed DJEDOUA, retraité, demeurant à Saint-Martin de la Mer, 14 avenue Pablo Casale, divorcé en premières noces de Mme Yasmine BELKILATY et époux séparés de biens en secondes noces de Mme Nadia Martina PLAT, suivant acte reçu par Me Paul LECOMTE, Notaire associé à Nevers, les 12 et 16 janvier 1995, publié à Nevers le 21 février 1995 vol 1995P n° 1080.

L

261

69

6

Moyennant un principal payé comptant et quittancé à l'acte.

L'état délivré sur cette publication le 21 février 1995 s'est révélé négatif général.

- les lots n° 14, 18, 19 et 21 pour les avoir acquis de M. Jean-Fernand PHILIPPE, retraité, et Mme Marguerite Isabelle Yvonne COURDAVALT, son épouse, demeurant ensemble à Nevers, 23, rue Saint-Barth, suivant acte reçu par Me Paul LECOMTE, Notaire associé à Nevers, le 5 mai 1994, publié à Nevers le 31 mai 1994 vol 1994P n° 2639.

Moyennant un principal payé comptant et quittancé à l'acte.

L'état délivré sur cette publication le 22 juin 1994 s'est révélé négatif général.

- les lots 36, 37 et 39 pour les avoir acquis de M. Léon Jean Marie Ghislain STAMPART, retraité, demeurant à Aiseau Presles (6250 Hainaut - Belgique), 2 place Baillieux, époux de Mme Pierrette Putschéris Alphonse Gêléphine BODART, suivant acte reçu par Me LECOMTE, le 1^{er} avril 1994, publié à Nevers le 3 mai 1994 vol 1994P n° 2309.

Moyennant un principal payé comptant et quittancé à l'acte.

L'état délivré sur cette publication le 3 mai 1994 s'est révélé négatif général.

- le lot n° 35 pour l'avoir acquis de M. Jean BRUET, retraité, et Mme Monique Odette ACQUIERT, son épouse, employés au centre hospitalier, demeurant ensemble à Nevers, Cité des Edens, Résidence des Edens, bâtiment 1, suivant acte reçu par Me LECOMTE le 1^{er} avril 1994, publié à Nevers le 3 mai 1994 vol 1994P n° 2310.

Moyennant un principal payé comptant et quittancé à l'acte.

L'état délivré sur cette publication du chef du vendeur le 31 mai 1994 s'est révélé négatif général du chef du vendeur.

- les lots n° 27, 28, 30, 31, 32, 33 et 34 pour les avoir acquis de Mme Léone Berthe DUREUX, sans profession, demeurant à Nevers, 6 quai des Marchiers, épouse séparée de biens de M. Louis Alexandre CHOSSON, suivant acte reçu par Me LECOMTE, le 5 novembre 1993, publié à Nevers le 28 décembre 1993 vol 1993- P n° 7002.

Moyennant un principal payé comptant et quittancé à l'acte.

L'état délivré sur cette publication du chef du vendeur le 29 janvier 2002 s'est révélé négatif général.

- les lots N° 39 et 40 pour l'avoir acquis de Mme Madeleine Blanche GAUTHIE, retraitée, demeurant à Nevers, 6 quai des Marchiers veuve de M. Jean DURANTON, ouvrier, et Mme Monique DURANTON, auxiliaire potassatrice, épouse de M. Bernard Gilbert LOISEAU, demeurant à Nevers, 24 rue des Doctes, co-propriétaire, suivant acte reçu par Me METAYER, le 3 octobre 1993, publié à NEVERS, le 4 janvier 1994 vol 1994P n° 25.

Moyennant un principal payé comptant et quittancé à l'acte.

K

262

70

7

L'état délivré sur cette publication le 3 novembre 1993 s'est révélé régulier général.

ARTICLE 3

La parcelle cadastrée section BM n° 385 appartenant à la SAEMAN pour l'impôt acquis du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence des Mémoires de Gonsague sise à NEVERS, 2 rue de Gonsague servant acte reçu par Me LECOMTE les 29 et 31 janvier 1998 publié à Nevers le 18 mars 1997 et 1997P n° 1600.

Moyennant un principal payé comptant et quittance à l'acte.

L'état délivré sur cette publication le 18 mars 1997 s'est révélé régulier général.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties déclarent la Notaire soussigné d'établir plus longuement la teneur de propriété de l'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux titres plus anciens.

IV. SERVITUDES

Aux termes de l'acte, susvisé, reçu le 16 janvier 2006 par Maître Daniel METAYER avec la participation de Maître Xavier CAPLERS, Notaires susnommés, il a été stipulé au paragraphe "2.) SERVITUDES", ce qui suit littéralement reproduit:

2.) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, appartenant ou écoulées, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non présents ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni baissé criée aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

VI. AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

Le présent immeuble sera soumis aux autres charges et conditions ci-après:

A. Pourcentage des paiements:

La syndicat des copropriétaires devra poursuivre jusqu'à leur terme les contrats d'abonnements que la société "S.N.C. LE LOGIS" aura eu à conclure avec les Etablissements concessionnaires pour l'alimentation de l'immeuble.

Il en sera de même de la poursuite des contrats d'assurance couvrant l'immeuble contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et de recours des tiers.

E

263

71

3

B - Obligations envers l'Electricité de France concernant le local transformatrice;

La société "S.N.C. LE LOGIS" aura tous pouvoirs pour conclure avec l'Electricité de France une convention de service fixant les modalités d'utilisation du local destiné au transformateur qui sera situé dans l'immeuble, objet des présentes.

Les copropriétaires et les syndicats de copropriétaires seront subrogés dans les obligations qui résulteront de cette servitude.

C - Réserves au profit de la société "S.N.C. LE LOGIS" :

La société "S.N.C. LE LOGIS" fait, à son profit ou au profit de ses ayants cause titulaire du droit de construire, les réserves suivantes :

- La faculté de passer tous les actes de disposition portant sur les parties communes de l'immeuble et qui se révéleraient nécessaires pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire ou aux demandes de l'Administration.

- Les branchements et les raccordements des propriétés mitoyennes aux les réseaux et les voies qui seront créés à l'intérieur de la copropriété seront exclusivement réservés au profit de la société "S.N.C. LE LOGIS" ou toutes autres personnes physiques ou morales à qui il lui plairait de se substituer, et ce, jusqu'au complet achèvement des travaux de construction de l'immeuble.

En conséquence, toutes servitudes de branchements, écoulement, passage, qui pourraient être créées au profit des propriétés mitoyennes, seront négociées exclusivement par la société "S.N.C. LE LOGIS" ou toutes personnes physiques ou morales à qui il lui plairait de se substituer.

Seule la société "S.N.C. LE LOGIS" encaissera toutes sommes versées par les bénéficiaires de ces conventions.

A cet effet, la société "S.N.C. LE LOGIS" se réserve la faculté de passer avec qui de droit, toutes conventions de servitudes, de fixer toutes conditions et charges, de signer tous procès-verbaux, tous actes nécessaires, enfin faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le sens sus indiqué.

- L'aménagement des accès de l'immeuble pourra être remodelé par rapport aux énonciations des plans d'annexes en fonction des impératifs techniques ou de nécessités administratives.

En outre, en cas d'impédiment technique ou de contraintes administratives il pourra être installé tout regard de visite et toutes installations enterrées dans les aires de jouissance privative.

- Sous réserve des déclarations contenues à cet égard dans les contrats de vente les concernant, les plans des locaux pourront subir toutes modifications au gré de la société "S.N.C. LE LOGIS"; notamment les éventuelles indications relatives à leur destination initiale, aux réseaux et éléments d'équipement qui y sont inclus selon les plans d'annexes ne lient pas la société "S.N.C. LE LOGIS". A cet égard il est précisé que, au demeurant, la faculté de modifier la composition intérieure des lots est reconnue à leur propriétaire dans la suite des présentes.

L

266

74

11

Et, en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus désignées: les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général de l'immeuble, les objets mobiliers, usuels et fournitures affectés à cet usage.

32) Parties communes relatives au bâtiment collectif

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires des lots composant le bâtiment collectif, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble desdits propriétaires ou à plusieurs d'entre eux.

Elles comprennent, notamment, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énumération soit limitative:

Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment: murs porteurs, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux et verticaux des structures, etc..

Les planchers avec leur isolation phonique, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.

Les éléments qui assurent la clore, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des portes et des fenêtres des parties privatives; les murs porteurs ou non, les contre-murs et cloison de doublage, la toiture - terrasse, les terrasses accessibles ou non accessibles.

Les façades, ornementsations, décorations et éléments extérieurs des façades.

Les équipements fixes de nettoyage des façades.

Les conduites, les canalisations, systèmes, prises d'air, conduits de ventilation avec leurs orifères, gaines et accessoires, y compris les parties y adhérentes qui traversent les locaux privatisés à l'exclusion, toutefois, des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif.

Les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisation d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées jusqu'à et y compris leurs branchements sur les installations principales de l'immeuble.

Les canalisations de tout à l'égout.

Les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires, armoires, siphons, bases de décantation, etc..

Les colonnes, canalisations et branchements d'eau, de gaz et d'électricité.

Les compteurs généraux d'eau et d'électricité, s'ils ne sont pas en location.

La halle d'entrée principal du bâtiment, les deux escaliers, leurs cages d'escalier, leurs paliers et couloirs avec tous les aménagements, équipements et accessoires y relatifs.

L'installation d'ouverture à distance de l'entrée principale du bâtiment de type périphérique avec ses accessoires, mais non compris les postes de commande situés à l'intérieur des locaux privatifs.

L'entrée de service et l'issue de secours.

L'installation de ventilation mécanique avec leurs accessoires.

L'ascenseur avec ses accessoires: cage, machinerie, câbles, etc..

h

267

75

12

L'équipement collectif de réception de radio et de télévision avec ses accessoires et câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privés et leur raccordement depuis les répartiteurs de paliers.

Les locaux qui abritent les éléments d'équipement ci-dessus décriés.

Les locaux destinés au service commun, tels que local poubelles.

Et, en général, les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement: éclairage, glaces, décorations, tapis, paillassons, les appareils et objets mobiliers en conséquence.

Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes, les droits immobiliers ci-après:

- Le droit de surélever le bâtiment et d'en affaiblir la base;
- Le droit d'édifier du bâtiment nouveau sur les parties non construites du terrain qui sont choses communes;
- Le droit d'affaiblir ces parties de terrain;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Indivisibilité des parties communes

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, indépendamment des parties privées, d'une action en partage ni d'une location forcé.

CHAPITRE II

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privées sont constituées par les locaux et les espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division qui précède, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent, notamment, mais ne se limitent pas aux choses énumérées ci-dessous, et sans que cette énumération soit limitative:

Les portes palières, les fenêtres, portes-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambrantes, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privés;

Les cloisons intérieures avec leurs portes;

Les plafonds et les planchers à l'exception de leurs gros ouvrages et des structures qui dépendent des parties communes;

Les revêtements, dalles, parquets et tous autres revêtements de sol;

Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints;

Les canalisations fixes à l'intérieur d'un local privé et affectées à son usage exclusif; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privé;

Les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif;

K

268

76

13

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et des toilettes cloîstés;

Les placards et penderies;

Tous les accessoires des parties privées, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure;

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privés, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Par exception aux principes ci-dessus énoncés, les cloisons et éléments séparatifs entre locaux privés sont, sauf s'ils font partie du gros œuvre, imputés entre les copropriétaires voisins.

TITRE II

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de 114 lots.

Il est ici rappelé que l'état descriptif de division initial, en date du 27 février 1965, avait divisé l'immeuble, objet des présentes, en 41 lots numérotés de 1 à 41 et que celui-ci a été purement et simplement annulé aux termes d'un acte, soussigné, reçu le 13 janvier 2026 par Maître Daniel METAYER avec la participation de Maître Xavier CAFLERS, Notaire soussigné.

Conformément aux dispositions de l'article 71-A-1 du décret N° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par l'article 33 du décret N° 98-553 du 3 juillet 1998, la numérotation des lots du nouvel état descriptif de division ne doit pas reprendre les numéros attribués dans l'état descriptif de division antérieur annulé.

En conséquence, les 114 lots issus du nouvel état descriptif de division seront numérotés de 42 à 155.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

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

Il est ici précisé que les quotes-parts des parties communes générales ont été calculées conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 (sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis, savoir :

Article 5. Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes échoit à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privée par rapport à l'ensemble des valeurs desdites 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.

A cet effet, les éléments pris en considération et la méthode de calcul retenue pour l'établissement des quotes-parts des parties communes générales sont :

R

269

72

14

A - Éléments pris en considération

→ La superficie des lots

C'est la surface intérieure et le cas échéant extérieure des parties privatives des lots telles qu'elles sont définies ci-après dans l'état descriptif de division.

Il est précisé que les surfaces des parkings extérieurs ont été estimées forfaitairement à 12,00 m² chacun.

→ Consistance des lots

Il est appliqué aux différentes surfaces composant un lot un coefficient de consistance défini comme suit :

En ce qui concerne les surfaces intérieures

- 1,00 pour les surfaces intérieures des appartements
- 1,00 pour la surface utile du local à usage commercial
- 1,00 ou 0,70 pour les locaux tous usages

En ce qui concerne les surfaces extérieures

- 0,15 pour les parkings extérieurs

→ Situation des lots

Il est appliqué aux différentes surfaces composant un lot un coefficient de niveau et un coefficient d'exposition définis comme suit :

Niveau

- 1,00 pour tous les lots situés au rez-de-chaussée du bâtiment
- 1,02 pour les lots appartements situés au R + 1 du bâtiment
- 1,04 pour les lots appartements situés au R + 2 du bâtiment
- 1,06 pour les lots appartements situés au R + 3 du bâtiment

Exposition

- 1,20 pour les appartements ayant une exposition Sud.
- 1,00 pour les appartements n'ayant pas une exposition Sud.
- 1,00 pour les locaux tous usages

B - Méthode de calcul

- 1 - La valeur relative d'un lot est égale à la somme des surfaces des différentes parties des lots corrigées pour chacune d'entre elles par les coefficients de consistance et de situation (niveau et exposition).
- 2 - La quote-part de parties communes générales d'un lot est égale à la valeur relative du lot divisée par la somme des valeurs relatives de l'ensemble des lots multipliée par 10.000.

Les lots de l'immeuble, objet des présentes, comprennent :

R

270

78

13

DESIGNATIONA L'EXTERIEURLOT N° 42

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 1 sur le plan de masse & terrasse.
Avec SEPT/DIX MILLEMES des parties communes générales

7/10.000"

LOT N° 43

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 2 sur le plan de masse & terrasse.
Avec SEPT/DIX MILLEMES des parties communes générales

7/10.000"

LOT N° 44

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 3 sur le plan de masse & terrasse.
Avec SEPT/DIX MILLEMES des parties communes générales

7/10.000"

LOT N° 45

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 4 sur le plan de masse & terrasse.
Avec SEPT/DIX MILLEMES des parties communes générales

7/10.000"

LOT N° 46

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 5 sur le plan de masse & terrasse.
Avec SEPT/DIX MILLEMES des parties communes générales

7/10.000"

LOT N° 47

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 6 sur le plan de masse & terrasse.
Avec SEPT/DIX MILLEMES des parties communes générales

7/10.000"

LOT N° 48

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 7 sur le plan de masse & terrasse.
Avec SEPT/DIX MILLEMES des parties communes générales

7/10.000"

LOT N° 49

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 8 sur le plan de masse & terrasse.
Avec SEPT/DIX MILLEMES des parties communes générales

7/10.000"

LOT N° 50

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 9 sur le plan de masse & terrasse.
Avec SEPT/DIX MILLEMES des parties communes générales

7/10.000"

LOT N° 51

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 10 sur le plan de masse & terrasse.
Avec SEPT/DIX MILLEMES des parties communes générales

7/10.000"

LOT N° 52

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 11 sur le plan de masse & terrasse.
Avec SEPT/DIX MILLEMES des parties communes générales

7/10.000"

E

271

79

16

LOT N° 53

Un parking situé à l'intérieur du bâtiment, portant le N° 12 sur le plan de masse & terrasse,
Avec SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

7/10.000^e**LOT N° 54**

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 13 sur le plan de masse & terrasse,
Avec SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

7/10.000^e**LOT N° 55**

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 14 sur le plan de masse & terrasse,
Avec SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

7/10.000^e**LOT N° 56**

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 15 sur le plan de masse & terrasse,
Avec SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

7/10.000^e**LOT N° 57**

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 16 sur le plan de masse & terrasse,
Avec SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

7/10.000^e**LOT N° 58**

Un parking situé à l'extérieur du bâtiment, portant le N° 17 sur le plan de masse & terrasse,
Avec SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

7/10.000^e**DANS LE BATIMENT****Au niveau rez-de-chaussée****LOT N° 59**

Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant la référence L1 et figurant sous le N° 1 sur le plan du rez-de-chaussée,
Avec QUATRE CENT SOIXANT/ CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales

465/10.000^e**LOT N° 60**

Un local tous usages situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant la référence L2 et figurant sous le N° 2 sur le plan du rez-de-chaussée,
Avec CENT TRENT/ DIX MILLIEMES des parties communes générales

130/10.000^e**LOT N° 61**

Un ensemble de locaux tous usages situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant la référence L3 et figurant sous le N° 3 sur le plan du rez-de-chaussée,
Avec TROIS CENT VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales

323/10.000^e

E

276

84

21

LOT N° 91

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 29 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec CENT SIX-DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales 109/10.000^e

LOT N° 92

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 29 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ-DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 93

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 30 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ-DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 94

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 31 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ-DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 95

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 32 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ-DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 96

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 33 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ-DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 97

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 34 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ-DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales 85/10.000^e

R

277

85

22

LOT N° 88

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 35 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ/100 MILLIEMES des parties communes générales

85/10.000^eLOT N° 89

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 36 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ/100 MILLIEMES des parties communes générales

85/10.000^eLOT N° 90

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 37 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle de bains avec W.C.,

Avec CENT TRENTE SIX/100 MILLIEMES des parties communes générales

136/10.000^eLOT N° 91

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 38 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000^eLOT N° 92

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 39 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000^eLOT N° 93

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 40 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000^eAtteinte des étagesLOT N° 94

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 41 sur le plan du 2nd étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec CENT DEUX/100 MILLIEMES des parties communes générales

102/10.000^e

E

278

86

23

LOT N° 185	
Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 42 sur le plan du 2 ^{ème} étage, comprenant :	
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,	
Avec QUATRE VINGT HUIT/XXX MILLIEMES des parties communes générales	
	88/10.000*
LOT N° 186	
Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 43 sur le plan du 2 ^{ème} étage, comprenant :	
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,	
Avec QUATRE VINGT HUIT/XXX MILLIEMES des parties communes générales	
	88/10.000*
LOT N° 187	
Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 44 sur le plan du 2 ^{ème} étage, comprenant :	
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,	
Avec QUATRE VINGT HUIT/XXX MILLIEMES des parties communes générales	
	89/10.000*
LOT N° 188	
Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 45 sur le plan du 2 ^{ème} étage, comprenant :	
Entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle de bains avec W.C.,	
Avec CENT TRENTE HUIT/XXX MILLIEMES des parties communes générales	
	138/10.000*
LOT N° 189	
Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 46 sur le plan du 2 ^{ème} étage, comprenant :	
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,	
Avec QUATRE VINGT SEPT/XXX MILLIEMES des parties communes générales	
	87/10.000*
LOT N° 190	
Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 47 sur le plan du 2 ^{ème} étage, comprenant :	
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,	
Avec QUATRE VINGT SEPT/XXX MILLIEMES des parties communes générales	
	87/10.000*
LOT N° 191	
Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 48 sur le plan du 2 ^{ème} étage, comprenant :	
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,	
Avec QUATRE VINGT SEPT/XXX MILLIEMES des parties communes générales	
	87/10.000*

E

279

87

24

LOT N° 112

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 49 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000"

LOT N° 113

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 50 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000"

LOT N° 114

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 51 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000"

LOT N° 115

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 52 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000"

LOT N° 116

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 53 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000"

LOT N° 117

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 54 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec CENT HUIT/100 MILLIEMES des parties communes générales

108/10.000"

LOT N° 118

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 55 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000"

E

280

88

25

LOT N° 119

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 56 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000^e

LOT N° 120

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 57 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000^e

LOT N° 121

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 58 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000^e

LOT N° 122

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 59 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000^e

LOT N° 123

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 60 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000^e

LOT N° 124

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 61 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000^e

LOT N° 125

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 62 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000^e

E

281

89

26

LOT N° 126

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 83 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle de bains avec W.C.,

Avec CENT TRENTE HUIT/IOX MILLIEMES des parties communes générales 138/10.000"

LOT N° 127

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 84 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/IOX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 128

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 85 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/IOX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 129

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 86 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/IOX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

Au troisième étage et au niveau combles

LOT N° 130

Un appartement situé au troisième étage et au niveau combles du bâtiment, portant le N° 87 sur le plan du 3^{ème} étage et du niveau combles, comprenant:

Au troisième étage
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Au niveau combles
Mezzanine.
Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur.
Avec CENT CINQUANTE QUATRE/IOX MILLIEMES des parties communes générales 154/10.000"

LOT N° 131

Un appartement situé au troisième étage et au niveau combles du bâtiment, portant le N° 88 sur le plan du 3^{ème} étage et du niveau combles, comprenant:

Au troisième étage
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Au niveau combles
Mezzanine.
Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur.
Avec CENT QUARANTE/IOX MILLIEMES des parties communes générales 140/10.000"

6

282

90

27

LOT N° 132

Un appartement situé au troisième étage et au niveau comble du bâtiment, portant le N° 66 sur le plan du 3^{ème} étage et du niveau comble, comprenant :

Au troisième étage

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Au niveau comble

Mezzanine,

Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur,

Avec CENT QUARANTE/DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales 140/10.000^e

LOT N° 133

Un appartement situé au troisième étage et au niveau comble du bâtiment, portant le N° 70 sur le plan du 3^{ème} étage et du niveau comble, comprenant :

Au troisième étage

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Au niveau comble

Mezzanine,

Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur,

Avec CENT QUARANTE/DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales 140/10.000^e

Au troisième étage**LOT N° 134**

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 71 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle de bains avec W.C.,

Avec CENT QUARANTE ET UN/DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales 141/10.000^e

LOT N° 135

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 72 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales 88/10.000^e

LOT N° 136

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 73 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales 88/10.000^e

LOT N° 137

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 74 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales 88/10.000^e

L

283

94

28

LOT N° 128

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 75 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

88/10.000^e**LOT N° 129**

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 76 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

88/10.000^e**LOT N° 130**

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 77 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

88/10.000^e**LOT N° 141**

Un appartement situé au 2^{ème} étage du bâtiment, portant le N° 78 sur le plan du troisième étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

88/10.000^e**LOT N° 142**

Un appartement situé au 3^{ème} étage du bâtiment, portant le N° 79 sur le plan du troisième étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

88/10.000^e**LOT N° 143**

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 80 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.

Avec CENT DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales

110/10.000^e**LOT N° 144**

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 81 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

88/10.000^e

6

284

92

79

LOT N° 145

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 82 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/IOX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 146

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 83 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/IOX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 147

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 84 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/IOX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 148

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 85 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/IOX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 149

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 86 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/IOX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 150

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 87 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/IOX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 151

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 88 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/IOX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

K

285

93

30

LOT N° 182

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 88 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle de bains avec W.C.,

Avec CENT QUARANTE ET UNOIX MILLIEMES des parties communes générales 141/10.000"

Au troisième étage et au niveau combles

LOT N° 183

Un appartement situé au troisième étage et au niveau combles du bâtiment, portant le N° 89 sur le plan du 3^{ème} étage et du niveau combles, comprenant:

Au troisième étage
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Au niveau combles
Mezzanine,
Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur,
Avec CENT QUARANTE/IOIX MILLIEMES des parties communes générales 140/10.000"

LOT N° 184

Un appartement situé au troisième étage et au niveau combles du bâtiment, portant le N° 91 sur le plan du 3^{ème} étage et du niveau combles, comprenant:

Au troisième étage
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Au niveau combles
Mezzanine,
Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur,
Avec CENT QUARANTE/IOIX MILLIEMES des parties communes générales 143/10.000"

LOT N° 185

Un appartement situé au troisième étage et au niveau combles du bâtiment, portant le N° 92 sur le plan du 3^{ème} étage et du niveau combles, comprenant:

Au troisième étage
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Au niveau combles
Mezzanine,
Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur,
Avec CENT QUARANTE/IOIX MILLIEMES des parties communes générales 142/10.000"

Soit, l'entier arrondi égal à DIX MILLE/IOIX MILLIEMES des parties communes générales 10.000/10.000"

K

286

94

11

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division, qui précède, est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après :

N° de Lot	Nat	Niveau	Nature du Lot	Contenu de Parties Communes Délimitées par 15.000
42	Prop		Parties communes N° 1	7
43	Prop		Parties communes N° 2	7
44	Prop		Parties communes N° 3	7
45	Prop		Parties communes N° 4	7
46	Prop		Parties communes N° 5	7
47	Prop		Parties communes N° 6	7
48	Prop		Parties communes N° 7	7
49	Prop		Parties communes N° 8	7
50	Prop		Parties communes N° 9	7
51	Prop		Parties communes N° 10	7
52	Prop		Parties communes N° 11	7
53	Prop		Parties communes N° 12	7
54	Prop		Parties communes N° 13	7
55	Prop		Parties communes N° 14	7
56	Prop		Parties communes N° 15	7
57	Prop		Parties communes N° 16	7
58	Prop		Parties communes N° 17	7
59	Prop		Lot A usage industriel n° 1	400
60	Prop		Lot B usage industriel n° 2	120
61	Prop		Parties communes N° 18	7
62	Prop		Parties communes N° 19	7
63	Prop		Parties communes N° 20	7
64	Prop		Parties communes N° 21	7
65	Prop		Parties communes N° 22	7
66	Prop		Parties communes N° 23	7
67	Prop		Parties communes N° 24	7
68	Prop		Parties communes N° 25	7
69	Prop		Parties communes N° 26	7
70	Prop		Parties communes N° 27	7
71	Prop		Parties communes N° 28	7
72	Prop		Parties communes N° 29	7
73	Prop		Parties communes N° 30	7
74	Prop		Parties communes N° 31	7
75	Prop		Parties communes N° 32	7
76	Prop		Parties communes N° 33	7
77	Prop		Parties communes N° 34	7
78	Prop		Parties communes N° 35	7
79	Prop		Parties communes N° 36	7
80	Prop		Parties communes N° 37	7
81	Prop		Parties communes N° 38	7
82	Prop		Parties communes N° 39	7
83	Prop		Parties communes N° 40	7
84	Prop		Parties communes N° 41	7
85	Prop		Parties communes N° 42	7
86	Prop		Parties communes N° 43	7
87	Prop		Parties communes N° 44	7
88	Prop		Parties communes N° 45	7
89	Prop		Parties communes N° 46	7
90	Prop		Parties communes N° 47	7
91	Prop		Parties communes N° 48	7
92	Prop		Parties communes N° 49	7
93	Prop		Parties communes N° 50	7
94	Prop		Parties communes N° 51	7
95	Prop		Parties communes N° 52	7
96	Prop		Parties communes N° 53	7
97	Prop		Parties communes N° 54	7
98	Prop		Parties communes N° 55	7
99	Prop		Parties communes N° 56	7
100	Prop		Parties communes N° 57	7

6

287

95

32

N° de Lot	Stat	Niveau	Nature du Lot	Couche-pout de Partis Conventions Globales (m. 0.02)
101	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 28	87
102	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 29	87
103	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 40	87
104	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 41	100
105	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 42	88
106	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 43	88
107	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 44	88
108	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 45	138
109	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 46	87
110	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 47	87
111	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 48	87
112	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 49	87
113	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 50	87
114	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 51	87
115	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 52	87
116	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 53	87
117	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 54	100
118	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 55	87
119	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 56	87
120	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 57	87
121	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 58	87
122	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 59	87
123	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 60	87
124	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 61	87
125	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 62	87
126	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 63	100
127	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 64	88
128	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 65	88
129	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 66	88
130	Uniq	1 ^{er}	Appartement N° 67	154
131	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 68	140
132	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 69	140
133	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 70	140
134	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 71	141
135	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 72	88
136	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 73	88
137	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 74	88
138	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 75	88
139	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 76	88
140	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 77	88
141	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 78	88
142	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 79	88
143	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 80	118
144	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 81	88
145	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 82	88
146	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 83	88
147	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 84	88
148	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 85	88
149	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 86	88
150	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 87	88
151	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 88	88
152	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 89	141
153	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 90	140
154	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 91	140
155	Uniq	2 ^{ème}	Appartement N° 92	140
Total				10000

E

288

96

33

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné initialement à l'usage de résidence meublée avec services.

Il pourra aussi être utilisé ultérieurement à usage mixte d'habitation, professionnel, de bureau et commercial.

La description des lots contenue dans l'état descriptif de division a été faite pour les besoins de la publicité foncière et n'a pas de caractère contractuel.

Il est ici précisé que :

- Pendant la durée de l'exploitation de l'immeuble, même partielle, en résidence meublée ou non avec services ou non, les lots N° 80 à 83 inclus seront affectés à l'usage du gestionnaire de la résidence pour lui permettre d'assurer les services dont il aura éventuellement la charge.
- Le local formant le lot N° 58 est destiné à un usage de commerce, de bureau ou professionnel sous réserve des dispositions énoncées ci-après.

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura le droit de pour 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.

Les copropriétaires pourront donner à bail commercial meublé avec services, les lots de copropriété leur appartenant.

L'exploitation de l'immeuble pourra se faire partiellement en résidence meublée avec services, le gestionnaire, preneur à bail commercial de tout ou partie des lots de copropriété ci-dessus énoncés, utiliser les lots pris à bail commercial pour exercer la profession de loueur en meublé.

A cet égard, le gestionnaire, par lui-même et ses fournisseurs et prestataires de services, est autorisé à accéder dans l'immeuble afin d'assurer les services et prestations lui incombant.

Les propriétaires devront respecter les dispositions suivantes concernant l'occupation et le locatif de leurs locaux.

Occupation -

1/ Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et

k

289

97

34

MOBILS.

Ne seront principalement destinés à l'habitation.

Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'y exercer des activités professionnelles ou commerciales, à condition que celles-ci ne causent aucun trouble exceptionnel par rapport à la destination de l'immeuble.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leur locaux vis-à-vis des administrations. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

2/ Le lot N° 50 pourra être utilisé pour l'exercice de n'importe quelle activité professionnelle, commerciale, artisanale ou de profession libérale à la condition que les activités y exercées ne soient pas contraires à l'ordre public et ne nuisent pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

Le propriétaire intéressé sera seul responsable de l'utilisation par lui faite de son lot vis-à-vis des administrations. Il devra justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

Locations - Les copropriétaires pourront louer leurs locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Entretien de l'immeuble - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et menuiseries extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais du propriétaire desdits locaux.

Parcings extérieurs - Les parings extérieurs seront exclusivement réservés pour un usage de stationnement de véhicules de tourisme.

Leur utilisation devra se conformer aux prescriptions générales sur le bruit, les odeurs, les activités dangereuses (notamment concernant l'interdiction de stockage de tout matériel inflammable, nocif, polluant...)

E

290

38

35

Utilisation des fenêtres - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, devront reposer sur des dessous élastiques capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas décolorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Les règlements de police devront être observés pour balais ou secouer les tapis et châlons de nettoyage.

Droits - Tranquillité - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit aucunement troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque nature que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux privés, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage d'installations audio et/ou vidéo, est autorisée sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Dans toutes les pièces ornées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Les appareils électriques devront être antiséismes.

Le revêtement de sol ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

Animaux - Les animaux de nature bruyante, désagréable, dangereux ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Antennes - Un équipement collectif pour la réception radio et télévision sera installé dans l'immeuble. L'installation d'antennes individuelles est interdite, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires applicables en la matière.

Enseignes et Plaque - Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur les façades du bâtiment est strictement interdite.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer à l'entrée du bâtiment, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession, et situation dans l'immeuble où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera fixé par le syndic qui déterminera l'emplacement où elles pourront être apposées.

E

291

99

34

Le personnel de la résidence meublée avec services aura le droit d'apposer, pendant toute la durée d'exploitation, même partielle, de cette résidence, tous panneaux ou enseignes de publicité signalant son activité.

Il est ici expressément stipulé qu'il sera interdit aux copropriétaires et au syndicat des copropriétaires de revendiquer une quelconque identité au gestionnaire au titre de l'apposition d'enseigne, de réclame, panneau ou affiche ou au titre de la reproduction des clichés de l'immeuble, objet des présentes, sur divers supports quelconques.

Réparations et entretiens, accès des chemins - Les copropriétaires devront solliciter, sans indemnité, l'indication des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelque soit la durée et, si besoin est, être sollicités au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desservent des éléments d'équipement commun ou d'autres locaux privés, ainsi que l'installation des robinets de purge, regards, etc... y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises ou administrations spécialisées pour leur entretien, leur réparation, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de ses locaux privative à une personne résidant effectivement dans le cadre de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans les locaux.

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

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

Chauffage - Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la construction de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Modifications - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de ses locaux sous réserve, cependant, de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ses travaux.

Le copropriétaire devra informer préalablement le syndic de ces travaux.

Ceci-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous le surveillance de l'architecte choisi par le syndic. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

E

292

100

37

Pendant la période d'exploitation, même partielle, de l'immeuble en résidence meublée ou non avec services ou non avec toute modification intérieure des locaux, est soumise à l'autorisation préalable et écrite du gestionnaire de la résidence, lequel pourra toujours opposer un refus sans en avoir à justifier les motifs.

Surcharge des planchers - Il ne pourra être placé ni entposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celles des murs et de ne pas déformer ou lézarder les plafonds.

Responsabilités - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

CHAPITRE III

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de ses parties privées, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après énumérées.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

Encombrement - Il ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Il ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

Les parties communes, ainsi que les équipements, aménagements et accessoires susceptibles d'y être installés, devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contradiction avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire intervenir l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, sur fais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qui a été procédé au déplacement de l'objet.

Services collectifs et éléments d'équipement - Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter des matériaux lourds, quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

E

293

101

38

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements et raccordements sur les descentes d'eau usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages et intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Aspect extérieur de l'immeuble - La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité quelconque est interdite tant sur le bâtiment collectif que dans les espaces libres sous réserve des dispositions contenues dans le paragraphe "Enseignes et Plaquards" ci-dessus.

En outre, le gestionnaire de la résidence meublée avec services aura le droit d'opposer, pendant toute la durée d'exploitation, même partielle, de cette résidence, tous panneaux ou enseignes de publicité signalant son activité.

Dispositions diverses - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou peuvent grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire, c'est l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des conséquences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier à cette carence, aux frais du copropriétaire défaillant, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

CHAPITRE IV

SERVICE DE L'IMMEUBLE

Il est ici rappelé que :

- Pendant la durée de l'exploitation de l'immeuble, même partielle, un résidence meublée ou non avec services ou non, les lots N° 60 à 63 inclus seront affectés à l'usage du gestionnaire de la résidence pour lui permettre d'assurer les services dont il aura éventuellement la charge.

K

294

102

TITRE II

CHARGES DE L'IMMEUBLE

Les dispositions du présent titre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges et, pour chacune d'elles, de fixer les lots entre lesquels elles doivent être réparties et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens de leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

CHAPITRE I

PRINCIPES

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

Les différentes charges ne sont pas réparties d'une manière absolue dans la proportion du droit de chacun dans la copropriété des choses communes, mais en raison de la nature de celle-ci, de leur affectation et de l'usage que seront appelés à en faire les différents copropriétaires.

A ce sujet, il est ici rappelé les dispositions de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965:

Article 10: Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'usage 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 comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 6.

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

D'une façon générale, la ventilation de certaines dépenses entre charges générales et charges spéciales pourra être effectuée forfaitairement par le syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien.

C'est ainsi, qu'en l'absence de compteurs divisionnaires d'électricité, il sera procédé à la ventilation des consommations entre les divers circuits d'éclairage, l'installation d'ascenseurs, etc., forfaitairement sur la base des consommations périodiques établie par un technicien en fonction de la puissance des installations, de la fréquence et de la durée théorique de leur fonctionnement.

CHAPITRE II

CHARGES GENERALES

Définition

Les charges générales comprennent toutes les dépenses communes, à l'exception de ce qui sera dit au chapitre ci-après en ce qui concerne les charges spéciales, c'est-à-dire:

F

295

103

40

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances contractées par le syndicat au titre des parties communes générales.

Les frais d'administration de la copropriété, honoraires du syndic, frais de fonctionnement du syndicat.

Les impôts, cotisations et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales.

Le cas échéant, la quote-part afférente à la copropriété dans les frais et charges relatifs à la ZAC SAINT GENEST.

Le cas échéant, la quote-part afférente à la copropriété dans les frais et charges relatives aux servitudes grevant la copropriété.

Tous les frais d'entretien, de réparation, de réfection et même de remplacement des voies de circulation extérieures véhicules et piétons y compris les aménagements, équipements et accessoires y relatifs.

Tous les frais d'entretien, de réparation, de réfection et même de remplacement des canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune à tous les lots et, notamment, les tuyaux de tout-à-l'égout, les canalisations principales d'eau et d'électricité avec tous leurs accessoires, le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers au bâtiment collectif.

Et, en général, de tous les accessoires des parties communes ci-dessus désignées : les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général de l'immeuble, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage.

17 Répartition

Les charges énoncées ci-dessus seront réparties entre tous les lots au prorata des quotes-parts de propriété dans les parties communes générales contenues dans leurs lots, dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division énoncé ci-dessus.

Il est ici rappelé que les quotes-parts de parties communes générales ont été calculées en fonction des valeurs relatives de chacun des lots conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 85-567 du 10 juillet 1985 et dont les modalités de calcul ont été explicitées ci-dessus au "TITRE II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION".

CHAPITRE II

CHARGES SPECIALES BATIMENT COLLECTIF

17 Définition

Les charges spéciales Bâtiment Collectif comprennent :

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs, (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux privés), à la toiture-terrasse, aux canalisations d'eau et d'électricité, aux tuyaux de tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque local privé), à l'entrée principale du bâtiment, à l'entrée de service et à l'entrée de secours, aux deux escaliers, à leurs cages et paliers d'étage et, d'une manière générale, tous les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction à faire aux parties communes du bâtiment.

L

296

104

41

Les frais d'entretien, de nettoyage et de réparation de la circulation du sous-sol;
Les réparations nécessaires par les engorgements dans les conduits des W.C., lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée;

Les frais de revêtement des balcons, auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils sont la conséquence d'un revêtement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et des appuis des fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée;

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des parties communes du bâtiment;

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des dévers usagers nécessaires pour le nettoyage et l'entretien du bâtiment;

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative

2° Répartition

Les charges énoncées ci-dessus seront réparties entre les seuls lots situés dans le bâtiment collectif au prorata des quotes-parts de propriété dans les parties communes générales contenues dans leurs lots, dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division établi ci-dessus.

Il est ici rappelé que les quotes-parts de parties communes générales ont été calculées en fonction des valeurs relatives de chacun des lots conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 66-557 du 10 juillet 1965 et dont les modalités de calcul ont été explicitées ci-dessus au "TITRE II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION".

CHAPITRE III

CHARGES SPECIALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

SECTION 1 - Critères de répartition

Les charges relatives aux équipements communs, qui suivent, ont été déterminées en fonction de l'utilité que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Dans le cas où, conformément à la destination de l'immeuble, l'usage d'une ou plusieurs parties privées vient à être modifiée, la participation aux charges, des lots intéressés par ce changement d'usage, seront modifiées selon la procédure prévue par l'article 25 f de la Loi du 10 juillet 1965, pour tenir compte de l'utilité que les équipements communs présentent à l'égard du ou des lots intéressés.

A la suite de cette modification, la quote-part des charges relatives aux équipements communs des lots inchangés sera exprimée par une fraction dont le numérateur demeurera inchangé et dont le dénominateur sera augmenté ou diminué dans la proportion de la modification intervenue.

297

105

42

SECTION 2 - Charges de l'ascenseur**1° Définition**

Ces charges comprennent:

L'entretien et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de cet appareil (consommation d'électricité, location des compteurs, révisions périodiques);

L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur, si la prime y afférente peut être individualisée.

2° Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les lots N° 78 à 156 dans les proportions indiquées dans l'état de répartition des charges ascenseur et VMC figurant à la fin du présent titre.

3° Éléments pris en considération et méthode de calcul**a. Critère d'habitation**

Chaque lot appartenant est réputé être occupé selon leur surface habitable respective.

b. Critère d'usage

Ce critère est fonction de l'usage fait de l'ascenseur, il est déterminé comme suit:

- Appartements: coefficient 1,00

c. Critère d'étage

Ce critère est fonction du niveau dans lequel se situe le lot, il est déterminé comme suit:

- Rez-de-chaussée: coefficient 0,00, l'entrée principale du bâtiment se situant au rez-de-chaussée, l'ascenseur n'a aucune utilité pour les lots situés à ce niveau
- Pour les niveaux supplémentaires: répartition de 0,15 par niveau supplémentaire

B - Méthode de calcul:

- calcul de la valeur d'utilité de chacun des lots

La valeur d'utilité de chacun des lots est égale au critère d'habitation multiplié par le critère d'usage multiplié par le coefficient de niveau.

- calcul des quotas-parts de charges ascenseur attribuées à chacun desdits lots

Le quota-part est égal à la valeur d'utilité du lot divisée par la valeur d'utilité totale de tous les lots desservis par l'édifice, l'équipement collectif multipliée par 10.000.

✓

298

106

43

SECTION 3 - Charges d'eau froide**1° Définition**

Les charges d'eau froide comprennent le coût de l'eau consommée par la copropriété et les frais éventuels de location du ou des compteurs.

2° Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les lots au prorata de leurs quotes-parts de propriété dans les parties communes générales. De ce fait elles seront comprises dans les charges générales.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, pourra décider de l'installation de compteurs divisionnaires pour chacun des locaux privés desservis.

Le coût de l'eau consommée sera alors réparti entre les locaux au prorata des consommations indiquées par les compteurs individuels installés. La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'immeuble sera comprise dans les charges générales.

En outre, les propriétaires des locaux munis de compteurs supporteront, par parts égales, les frais éventuels de location de ces compteurs.

SECTION 4 - Charges de V.M.C. du Bâtiment Collectif**1° Définition**

Les charges de ladite installation comprennent les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de remise en état des extracteurs, réseaux de gaines, équipements et accessoires y relatifs, ainsi que le coût de l'électricité nécessaire au fonctionnement de l'installation, si celle-ci existe.

2° Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les lots N° 59 à 155 dans les proportions indiquées dans l'acte de répartition des charges ascenseur et VMC figurant à la fin du présent titre.

3° Critères de répartition

Conformément à l'article 10 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, les charges de l'équipement VMC doivent être réparties entre les lots en fonction de l'utilité que cet équipement présente à l'égard de chaque lot.

Eléments pris en considération et méthode de calcul**A - Eléments pris en considération:**

Les charges sont réparties entre les lots susceptibles d'être desservis par l'équipement VMC proportionnellement à leur surface intérieure.

B - Méthode de calcul:

Surface intérieure du lot desservi divisée par la surface intérieure totale des lots desservis multipliée par 10.000.

L

299

107

44

SECTION 3 - Charges du téléphone**1° Définition**

Les charges du téléphone comprennent tous les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'installation à l'exception de l'appareil de commerce installé dans chaque local privé.

2° Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties par parts égales entre les seuls locaux desservis.

SECTION 4 - Charges de l'équipement de réception radio et télévision**1° Définition**

Les charges spéciales l'équipement de réception radio et télévision comprennent tous les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'installation jusqu'au branchement spécial à chaque local privé.

2° Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties par parts égales entre les seuls lots desservis. Ledit équipement présente une même utilité quelque soit le lot susceptible d'être desservi par ledit équipement.

CHAPITRE IV**CHARGES DIVERSES****Charges communes**

Les dépenses relatives aux dépenses séparatives des locaux privés seront supportées par parts égales entre les copropriétaires intéressés, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des obstacles affectant le gros œuvre et non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes et seront comprises dans les charges générales.

Reprise des vestiges

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Reconstruction partielle

En cas de construction partielle, réparations, réfection d'un élément d'équipement commun, les indemnités d'assurance qui pourront être touchées, bénéficieront aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Frais de justice

En cas d'action judiciaire, le paiement des frais de procès, déport, dommages et intérêts, honoraires en conséquence, incombent aux copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges privées.

Le copropriétaire, qui à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

E

300

108

45

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

Annulation des dépenses

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires, ou celui des personnes dont ils répondent, aggravent les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui en résultent ainsi occasionnés.

Dépenses afférentes aux parties privatives

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront, et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux rebords et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répartissant sur des éléments indivisibles, ils seront alors pris en charge par les propriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement.

Il paie les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter, à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts et taxes et contributions recouvrées par voie de rôle émis à son nom, du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

Les propriétaires des lots tous usages ou à usage de commerce auront à leur charge exclusive l'entretien, les réparations et les réfections de leurs devantures et verrous, des vitres, rideaux de fer ou grilles de fermeture.

✓

302

40

97

N° de l'Etat	Site	Niveau	Nature du Lot	Charges Accessoires en 1980	Charges vies en 1980
119	Unghia	étage	Appartement N° 55	115	27
120	Unghia	étage	Appartement N° 57	115	27
121	Unghia	étage	Appartement N° 58	115	27
122	Unghia	étage	Appartement N° 59	115	27
123	Unghia	étage	Appartement N° 60	115	27
124	Unghia	étage	Appartement N° 61	115	27
125	Unghia	étage	Appartement N° 62	115	27
126	Unghia	étage	Appartement N° 63	115	27
127	Unghia	étage	Appartement N° 64	115	27
128	Unghia	étage	Appartement N° 65	115	27
129	Unghia	étage	Appartement N° 66	115	27
130	Unghia	étage	Appartement N° 67	221	148
131	Unghia	étage	Appartement N° 68	201	138
132	Unghia	étage	Appartement N° 69	201	138
133	Unghia	étage	Appartement N° 70	201	138
134	Unghia	étage	Appartement N° 71	205	142
135	Unghia	étage	Appartement N° 72	130	87
136	Unghia	étage	Appartement N° 73	130	87
137	Unghia	étage	Appartement N° 74	130	87
138	Unghia	étage	Appartement N° 75	130	87
139	Unghia	étage	Appartement N° 76	130	87
140	Unghia	étage	Appartement N° 77	130	87
141	Unghia	étage	Appartement N° 78	130	87
142	Unghia	étage	Appartement N° 79	130	87
143	Unghia	étage	Appartement N° 80	130	87
144	Unghia	étage	Appartement N° 81	130	87
145	Unghia	étage	Appartement N° 82	130	87
146	Unghia	étage	Appartement N° 83	130	87
147	Unghia	étage	Appartement N° 84	130	87
148	Unghia	étage	Appartement N° 85	130	87
149	Unghia	étage	Appartement N° 86	130	87
150	Unghia	étage	Appartement N° 87	130	87
151	Unghia	étage	Appartement N° 88	130	87
152	Unghia	étage	Appartement N° 89	205	142
153	Unghia	étage	Appartement N° 90	201	138
154	Unghia	étage	Appartement N° 91	201	138
155	Unghia	étage	Appartement N° 92	201	138
156	Unghia	étage		10000	10000

303

111

48

TITRE II

MUTATION DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUSSANCE CONSTITUTION DE DROITS RÉELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ 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 éventuelles modifications n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits 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.

CHAPITRE II

MUTATION DE PROPRIÉTÉ

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 et d'habitation.

SECTION I

COMMUNICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ÉTAT DEScriptif DE DIVISION

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division il est fait application de l'article 4 du décret du 19 mars 1967, ci après reproduit.

Article 4: Tout acte conventionnel relatif au transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, et a été publié dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit d'en avoir expressément connaissance aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

E

304

112

49

SECTION 2**LES MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET LES CHARGES****§ 1 - Information des parties**

Pour ce qui concerne l'information des parties, il est fait application des articles 5 et 4-4 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 5. - Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adressé au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transmette tout ou partie de ses droits sur le lot, un état détaillé comportant trois parties :

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

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

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'ajustement des comptes, les sommes dont le syndic 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 détaillé, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndic est partie.

Article 4-4. - Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le contenu d'un état de l'ensemble ainsi que le diagnostic technique.

§ 2 - Contribution aux charges

Pour ce qui concerne la contribution aux charges à l'occasion d'une mutation à titre onéreux, il est fait application des articles 6-2 et 6-3 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application

✓

305

113

du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombent au vendeur ;

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

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

Article 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

§ 3 - Mutations à titre onéreux

Faculté pour le syndic de former opposition

Pour ce qui concerne les mutations à titre onéreux et la faculté pour le syndic de former opposition, il est fait application des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1, 6-2 et 6-3 du décret du 18 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 20 de la loi du 10 juillet 1965. - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au syndic 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 ou syndic de l'immuable par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze 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 du, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition constitue décision de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immuable et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert irrégulier ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

Article 5-1 du décret du 18 mars 1967. - Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquidées et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et impôts mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années écoulées ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et impôts mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années écoulées ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

k

306

114

51

4° Le mandat et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

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 donné 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 authentifiera la convention.

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

Article 6-2 du décret du 19 mars 1967 - A l'occasion de la mutation il tire au moins d'un lot :

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

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

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

Article 6-3 du décret du 19 mars 1967 - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

SECTION 2

NOTIFICATIONS DES MUTATIONS ELECTION DE DOMICILE

Notification des mutations

Pour ce qui concerne la notification des mutations, il est fait application de l'article 6 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduit :

Article 6 - 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'avocat ou soit par l'acquéreur qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, étend, 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 du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

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

307

52

M5

Régime de domicile par les nouveaux copropriétaires

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, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'immeuble.

SECTION 4MODIFICATION DES LOTS

4.

Chaque copropriétaire pourra, sans le consentement ni l'intervention des autres copropriétaires, mais sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et, par suite, réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser. Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

Les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toutes natures 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 du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, à moins que la nouvelle répartition des charges soit faite conformément aux éléments pris en considération et la méthode calcul retenus dans le présent règlement de copropriété, observation faite que cette approbation pourra être aussi bien postérieure à la modification que préalable à celle-ci, s'agissant d'une simple mesure de contrôle.

La question sera normalement débattue lors de la plus prochaine assemblée.

Toutefois, le copropriétaire intéressé pourra demander que l'assemblée soit convoquée à cet effet et à ses frais dans les plus brefs délais.

La réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

4-1.

La division ou la subdivision de lots sera susceptible d'entraîner la création de parties communes spéciales et parties de ces lots et leurs éléments d'équipement sont affectés à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division. Ces parties communes spéciales seront alors l'objet d'une propriété indivise et particulière entre tout ou partie des lots issus de la division au prorata des quotes-parts dans les parties communes attribuées à ces lots.

4-2.

Toute modification permanente de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales ou spéciales, observations faites que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la seule signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

E

308

116

13

Toutefois, si pour ce faire et pour procéder à la publication contradictoire, l'intervention du syndic était demandée, celui-ci devrait satisfaire à cette demande. Il reçoit, en tant que de besoin, en vertu du présent règlement, tous pouvoirs à cet effet.

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.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être rendue :

- 1°. au syndic de la copropriété alors en fonction;
- 2°. au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE II

LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement et l'obliger à respecter les prescriptions de ces dispositions.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous locataires. Il demeurera seul responsable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, lors à l'occasion d'un acte conventionnel constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot, il est fait application de l'article 4 du décret du 19 mars 1967, reproduit ci-dessous, Chapitre II Mutations de propriété, Section I.

K

309

117

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

SYNDICAT

Pour ce qui concerne les dispositions relatives au syndicat, il est fait application des articles 14, 15, 16, 18-1 et 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, chapitres reproduits

Article 14 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat copropriétaire régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

Article 15 - Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en défendant qu'en demandant, même contre certains des copropriétaires, il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tous copropriétaires peuvent néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndicat.

Article 16 - Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces derniers, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'article précédent. Il ne dispose pas de vote, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 16-1 - Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figurent ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndicat et ce, nonobstant l'existence de toute créance grevant son lot.

Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 12-3 du code de l'occupation pour cause d'utilité publique.

Article 18-2 - L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la présente loi est poursuivie et prononcée, loi par loi, à l'encontre des copropriétaires et titulaire de droits réels immobiliers concernés, ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat.

K

310

118

33

Lorsque l'usager porte uniquement sur des parties communes à l'assemblée des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.

Lorsque l'usager est poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat, les dispositions de l'article 16-1 sont applicables pour la répartition des indemnités compensatoires.

CHAPITRE I

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

SECTION 1

EPOQUE DES RÉUNIONS

Les copropriétaires se réunissent en une première assemblée générale au plus tard douze mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance, à la diligence du syndic provisoire.

Dans cette première réunion, l'assemblée nomme le syndic, fixe le chiffre de sa rémunération et arrête le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Par la suite, il sera tenu une assemblée générale au moins une fois chaque année.

L'assemblée générale pourra être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un nombre de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou par le conseil syndical.

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont indemniées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

SECTION 2

CONVOICATIONS

Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Pour ce qui concerne les autres personnes habilitées à convoquer l'assemblée générale, il est fait application des articles 8 et 50 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits :

E

3M

119

56

Article 48 - La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévienne un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical s'il en existe un, après mise en demeure au syndic, restée infructueuse pendant plus de huit jours. Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret. Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Article 50 - Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3^e alinéa) ci-dessus, le président du Tribunal de grande instance, saisi en raison de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

Contenu des convocations - Documents annexes

Pour ce qui concerne le contenu des convocations et les documents annexes, il est fait application des articles 9, 10 et 11 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduit.

Article 9 - La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de signature du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, le procureur qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de constitution des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. Sous réserve, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

Article 10 - A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic le 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 le 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.

K

312

120

31

Article 11 - Soit notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I. - Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4° Le ou des projets de contrat du syndicat, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification d'actes notés, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéas), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 25-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

II - Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état descriptif des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Délai de convocation - Forme

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues au chapitre VII ci-après.

Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

K

313

121

54

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas été à recommander: elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun qui sera, à défaut d'accord des intéressés, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, il est fait application de l'article 23 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 12 du décret du 17 mars 1967 ci-après reproduits:

Article 23 alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Article 12 du décret du 17 mars 1967 - Pour l'application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des associés reçoit notification des convocations ainsi que des documents relatifs au précédent article et il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi qu'à tout associé, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou fictif, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société visée aux articles 23 (alinéa 1^{er}), ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

Durée des lieux de la réunion

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

SECTION 3

TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Buts

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1^{er}) du décret du 17 mars 1967, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs adjoints.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3) modifié et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

K

314

122

59

Cette feuille est désignée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Mandat

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. Toutefois, 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 p. 100 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.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Décisions - Procès-verbal

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 19 mars 1967, ci-dessus reproduits Section 2 - Convocations, Contenu des convocations - documents annexes.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décideur toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'entête de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote, il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

1

315

423

66

SECTION 4 VOIX

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale sont calculées en tenant compte de la réduction résultant des dispositions ci-dessus.

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Lorsqu'aux termes du présent règlement les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

SECTION 5 MAJORITES

Décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, il est fait application de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ci-après reproduit.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 - 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.

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces propriétaires seuls prennent part au vote aux décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, il est fait application des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits :

F

316

124

61

Article 25 de la loi du 10 juillet 1965 - He sont adoptées qu'il la majorité des voix de tous les copropriétaires 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 effectuant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conforme 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 ou sur des droits accessoires à ces 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 mitoyenneté ;
 - e) - Les modalités de réalisation et d'induction des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
 - f) - La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 ci-dessus rendus adossables par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
 - g) - A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par 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.
- La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en générer, contractuellement, le durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;
- h) - La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer le rôle en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 87-561 du 12 juillet 1987 relative à l'amélioration de l'habitat ;
 - i) - La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
 - j) - L'installation ou la modification d'une entente collective ou d'un réseau interne à l'immeuble des lors qu'elle porte sur des parties communes ;
 - 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.

Article 25-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins la tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, le 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 la 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.

K

317

125

62

Article 19 du décret du 18 mars 1967 - Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, il est fait application des articles 26, 26-1, 26-2 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 18-1 du décret du 18 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 26 de la loi du 10 juillet 1965 - 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 ;

b) La modification, ou élargissement l'abandonnement, 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 a, g, h, j et m de l'article 25.

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'affectation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

À défaut d'avoir été approuvée dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'entretien 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.

Article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 - Par dérogation aux dispositions du présent article, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'urgence l'accès de l'immeuble.

L

318

126

63

Article 26-2 de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1 elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totales de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 - Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les adaptations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 86-887 du 14 novembre 1986 relative à la mise en œuvre du pacte de régence pour le rôle.

Article 19-1 du décret du 19 mars 1967 - Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndic en application du dernier alinéa de l'article 26 de cette même loi. Les notifications prévues à l'article 11 du présent décret n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà traitées à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises si la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

SECTION I

DISPOSITIONS DIVERSES

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles sont notifiées aux non présents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société, s'il n'a pas assisté la réunion.

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Conformément à l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire abusive peut être condamné à une amende civile d'un montant de 150 à 3.000 Euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés à l'article 26 c) de la loi du 10 juillet 1965.

E

319

127

84

CHAPITRE III

SYNDIC

SECTION 1

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Le syndic est nommé sur décision adoptée par l'assemblée générale dans les conditions de majorité prévues aux articles 25, 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 18, 28 et 29 du décret du 17 mars 1967.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le syndic dans les conditions ci-dessus, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du Décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les autres cas que celui envisagé à l'article précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du Décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de nomination de syndic.

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé ci-dessus.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'article ci-dessus.

L'assemblée générale peut à tout moment révoquer le syndic sans à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

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 de la copropriété pourra être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du Décret du 17 Mars 1967.

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées par la société dénommée "SOCIETE MARQUEUR DE TRANSACTION" dite "S.I.T.", sise à MONTPELLIER (Hérault), 112, quai Jean Pradier, La Tertre.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat copropriétaire, 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.

E

320

128

63

SECTION 1

ATTRIBUTIONS

Le syndic est chargé :

Pour ce qui concerne les pouvoirs du syndic, il est fait application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit.

Art. 18 - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le règlement d'administration publique prévu à l'article 47 ci-dessous :

- 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 à un contenu défini par décret ;
 - 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 ;
 - de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs, susceptibles d'être réaffectés dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;
 - d'ouvrir un compte bancaire ou postal au nom du syndicat sur lequel seront versées dans 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° 10-9 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 maintien des fonds du syndicat. La reconnaissance 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 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'avis statutaire de choix 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 requête de publication.
- Seul responsable de sa gestion, il en peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, 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 et à défaut de désignation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

E

321

129

66

Travaux urgents - En cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Personnel - Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Liste des copropriétaires - Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les éléments des droits d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Archives - Le syndic dépose les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 5 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatives à l'immeuble et au syndicat. Il dépose, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

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 mentionnés au premier alinéa du présent article.

Comptabilité - Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis par le syndic conformément à des règles comptables spécifiques fixées par le Décret 2005-240 du 14 mars 2005. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est noté par le règlement.

Le syndic organise la comptabilité de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Les dispositions des articles 1^{er} à 5 de la loi n° 98-281 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de propriétaires.

Dépôt des fonds - Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la Loi n° 70-5 du 2 Janvier 1970, toutes sommes ou valeurs reçues pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

b

322

130

61

Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint ou même degré, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'article précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Actions en justice - Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf s'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'injonction forcée (sauf attribution, saisie conservatoire, saisie vente, etc...) et en cas d'urgence dans tous les cas relevant dans la compétence du juge des référés. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans laquelle le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

SECTION 3

EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précitées à la section 5 du chapitre II du présent titre.

Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs conjoints ou employés, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

↓

323

131

68

SECTION 4

CHANGEMENT DE SYNDIC

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

CHAPITRE IV

CONSEIL SYNDICAL

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 saisi lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, entérine un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. À la même majorité, elle entérine 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 tout document intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés de sociétés propriétaires de plusieurs lots, les acquéreurs ou les associés à terme mentionnés à l'article 43 de la loi n° 64-565 du 12 juillet 1964 détenant la location-accès à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsque 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, infine s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux syndicats copropriétaires.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

R

324

138

69

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 prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

À défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'article précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acquiescement des intéressés, désigner les membres du conseil syndical; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

À moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Le conseil syndical surveille la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'établissement du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 A de la loi du 10 juillet 1965.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessaires pour l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

L

325

133

70

Conseil syndical d'un syndicat copropriétaire

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat copropriétaire, 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 être, 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.

CHAPITRE V

BUDGET PRÉVISIONNEL PAIEMENT DES PROVISIONS ET CHARGES RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Budget prévisionnel

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'effoulement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- 4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la détérioration d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

2

326

134

71

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'enceinte, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultent de l'approbation des comptes du syndicat ;
- sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les services sont remboursables.

Avances - Provisions

Les copropriétaires versent au syndicat :

1° Des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

2° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ci-dessus énoncées :

3° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

4° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au schéma annexé à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1983.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Réglements

- Intérêts de retard - Les sommes dues au titre du présent chapitre porteront intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire débiteur.

- Recouvrement des fonds - Les dispositions de l'article 55 du Décret du 17 Mars 1967 sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.



327

135

72

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, les frais exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

- **Frais de justice** - Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire opposant au syndicat, voit sa prétention fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont le charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

- **Solennité** - Les créances de toute nature du syndicat à l'égard de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les écrits prévus par l'article 18, 19-1 et 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965. Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Indivisibilité - Solidarité

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des titulaires ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots vendraient à appartenir individuellement à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les sous-propriétaires, les usufructuaires et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE VI ASSURANCES

Assurance "DOMMAGE - OUVRAGE" Loi du 4 Janvier 1978

Conformément aux dispositions de la Loi N° 76-12 du 4 Janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "DOMMAGES et OUVRAGE" sera souscrite par le Maître d'Ouvrage. Une copie de la police sera remise au Syndic.

Il est rappelé que la police dommages à l'ouvrage bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble et assure la réparation des désordres de construction pendant la durée de garantie décennale.

Le syndicat des copropriétaires sera tenu :

- au cas où des travaux seraient effectués au titre de la garantie de parfait achèvement de notifier à l'assureur le constat de leur exécution dans le mois de sa date ;
- au cas de survenance de sinistres susceptibles de mettre en jeu la garantie du contrat de les notifier à l'assureur dans les cinq jours suivant celui où le syndicat des copropriétaires en a eu connaissance.

La copropriété est tenue de pourvoir et de maintenir cette assurance pendant toute la durée de la garantie décennale.

R

328

136

13

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

En application de la loi n° 33-1418 du 31 décembre 1985, le maître de l'ouvrage fera établir et compléter par le coordonnateur un dossier rassemblant toutes les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

Un exemplaire de ce dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (D.I.U.O.) remis par le coordonnateur en fonction lors de la réception de l'ouvrage sera, avec un exemplaire du procès-verbal constatant cette remise, remis, à la diligence du maître de l'ouvrage, au premier syndic de la copropriété à charge pour ce dernier de le transmettre à son successeur, lequel devra le rétransmettre à son successeur et ainsi de suite.

Assurances du Syndicat des copropriétaires : police d'Assurances copropriété.

Le Syndicat des copropriétaires souscrit auprès d'une Compagnie d'Assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'entier immeuble (parties privatives et parties communes), contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes, seulement); étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci avant désignées, excepté.

- Le recours des voisins et les recours des locataires.

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc... y compris les ascenseurs).

- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fonder les garanties sous réserve des dispositions légales.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'Assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement communs, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'Assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'Assemblée générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, pour garantir contre tout ou partie des risques sus énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'effectuelle réalisation prévue dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au Syndic.

E

329

137

74

AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE

Les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurance souscrites par le Syndicat, seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble endommagé.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'Assemblée Générale, le Syndicat conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

Assurance individuelle à chaque des copropriétaires

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, savoir :

Assurance Dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que par celles se trouvant à leur service.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

CHAPITRE VI**DISPOSITIONS COMMUNES**

Les notifications et les mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent résulter d'une remise contre récépissé ou autrement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance.

TITRE V**DECISIONS EXTRAORDINAIRES****CHAPITRE I****MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

E

330

138

75

Les décisions prises dans le cadre de l'alinéa ci-dessus seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 juin 1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot.

En conséquence:

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

b) En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au prorata des surfaces des lots issus de la division, à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

c) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectif, cette modification est décidée par une assemblée générale tenue sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION 1

ACTES D'ACQUISITION

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

R

33 1

139

Le syndicat peut acquérir lui-même, également, à titre onéreux ou à titre gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privé. Le syndicat ne dispose pas de vote en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

SECTION 2

ACTES DE DISPOSITION

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, à d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision prise dans ces conditions, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire du respect de la destination de l'immeuble.

CHAPITRE II

TRAVAUX IMMOBILIERS - AMÉLIORATIONS - SURÉLEVATIONS - ADJOINTES

1°) Améliorations

L'assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourvu, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décide toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée fera alors, à la même majorité :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée,

- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

E

332

140

Une deuxième Assemblée Générale des copropriétaires pourra se réunir lorsque la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés n'a pas pu être obtenue en première assemblée.

La copropriétaire qui exerce une action contestant (de manière dilatoire ou abusive) une délibération d'assemblée concernant les travaux mentionnés à l'Article 26 c de la loi du 10 Juillet 1965 pourra être frappé de l'amende prévue par le nouvel alinéa de l'Article 42 ajouté par la loi du 21 Juillet 1994.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la conservation ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas déniées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être confiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiront un préjudice par suite de la réalisation de ces travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'Assemblée des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'eux au coût de ces travaux.

La décision prise par l'Assemblée Générale en application de la présente clause "Amaliation" oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'Assemblée Générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première réunion entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en Société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent Article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Il est ici rappelé les dispositions de l'Article 33, alinéa 4, de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'Article 25-b), tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus. Le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées.

E

333

141

76

Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont acquis, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

2°) Surélévation. Additions -

La surélévation ou la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privé ne peut être réalisée par les soins du Syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'édifier aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Les copropriétaires qui subiront un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties concernées.

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le Syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réparation ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement avarié seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, dans le cas échéant, des dispositions de la clause ci-dessous stipulée autorisant un copropriétaire à céder à un autre copropriétaire ou à un tiers l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'Assemblée Générale des copropriétaires sera réunie dans le délai de deux mois pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux avariés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la décision en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires initiés la demande.

Il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus. Les indemnités d'assurance seront affectées par le Syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurance seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations

E

334

142

79

de son déclin, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles de la présente clause qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction sera soumis aux dispositions du Chapitre V "Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des Créances du Syndicat".

La valeur de la reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficieront aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus signée sous le titre "Travaux Immobiliers - Améliorations".

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à cette même clause.

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le Syndicat entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

En cas de destruction partielle, le Syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstruits. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payable en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

CHAPITRE V

ADHESION A UNE UNION DE SYNDICAT

Le syndicat des copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

E

335

143

88

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndicats des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndicats participent à cette assemblée générale en qualité de mandataires du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

Il est constitué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

1°) Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la Loi N° 85-557 du 10 juillet 1985 et du présent règlement entre certains copropriétaires, 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 défendeurs dans un délai de deux mois à compter de la notification de ces décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

En cas de modification, par l'Assemblée Générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précisé d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les révisions votées en application de la clause ci-dessus figurant sous le titre "Tribunal Immobilier Améliorations".

2°) Mesures concernant les copropriétés en difficulté.

Pour ce qui concerne les copropriétés en difficulté, il est fait application des articles 29-1 à 29-6 de la loi du juillet 1985 et 62-1 à 62-15 du décret du 17 mars 1987, ci-après reproduits.

Article 29-1 - Si l'liquidité financière du syndicat des copropriétaires est gravement compromise ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance chargé l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement

E

normal de la copropriété. À cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au lieu de l'administrateur provisoire de la copropriété. La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

Article 29-2 - Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
 - à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.
- La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites suspend toute voie d'action à l'encontre du syndicat et suspend les délais impécatoires à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Article 29-3 - Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Article 29-4 - Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignait l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division et d'autres mesures ne permettant pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat de copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Article 29-5 - L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

Le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. À leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Article 29-6 - Les dispositions de la loi n° 84-146 du 1^{er} mars 1984 relatives à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

337

145

82

Article 62-1 - La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Article 62-2 - Lorsque la demande émane de copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat représenté par le syndic.

Lorsque la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande, après consultation du conseil syndical. L'autorisation prévue à l'alinéa 1er de l'article 65 du présent décret n'est pas dans ce cas nécessaire.

Lorsque la demande émane du procureur de la République, il présente au président du tribunal de grande instance une requête indiquant les faits de nature à motiver cette demande. Le président du tribunal, par les soins du greffier, fait convoquer le syndicat représenté par le syndic, par acte d'huissier de justice, à comparaître dans le délai qu'il fixe. A cette convocation est jointe la requête du procureur de la République.

Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience.

Article 62-4 - A l'effet de charger l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, et notamment de définir les pouvoirs dont l'exercice est confié à celui-ci, le président du tribunal de grande instance peut ordonner toutes les mesures d'instruction légalement admissibles. Il peut entendre le président du conseil syndical.

Article 62-5 - L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé. A l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission et l'étendue de ses pouvoirs par rapport à ceux qui sont, notamment, exercés par le syndic.

L'ordonnance est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé. A l'initiative du syndic ou de l'administrateur provisoire désigné, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette communication reproduit soit le texte de l'article 490 du nouveau code de procédure civile s'il s'agit d'une ordonnance du président statuant comme en matière de référé, soit le texte de l'article 495 du même code s'il s'agit d'une ordonnance sur requête.

Article 62-7 - Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.

Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre. A cet occasion, il doit préciser le mode de financement pour la mise en œuvre de la ou des décisions envisagées.

Article 62-8 - Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du présent décret.

E

Article 62-8 - L'administrateur provisoire adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.

Article 62-10 - Lorsque l'administrateur provisoire du syndicat, pour les nécessités de l'accomplissement de sa mission, présente une demande en application de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il envoie le président du tribunal de grande instance par la voie d'une assignation dirigée contre chacun des créanciers concernés.

Article 62-11 - L'administrateur provisoire du syndicat rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal de grande instance à la demande de celui-ci et en tout état de cause à la fin de sa mission.

Il dépose son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qu'il adresse une copie au procureur de la République et au syndic de la copropriété désignée. Dans l'hypothèse où il rédige un prérapport, dans les conditions prévues à l'article 62-13, le secrétariat-greffe de la juridiction adresse une copie de ce prérapport au procureur de la République et au président du conseil syndical. Article 62-12 - Le syndic désigné informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre déquittance, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire à son bureau, ou en tout autre lieu fixé par l'assemblée plénière, pendant ses heures courantes, dans le mois qui suit. Un extrait du rapport peut être joint, le cas échéant, à la lettre. Une copie de tout ou partie du rapport peut être adressée par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de ces derniers.

Article 62-13 - Si un prérapport est déposé par l'administrateur provisoire avant la fin de sa mission, le prérapport est porté à la connaissance des copropriétaires, à l'initiative de l'administrateur provisoire dans les formes et conditions prévues à l'article 62-12.

Article 62-14 - Si les conclusions du rapport ou du prérapport de l'administrateur provisoire préconisent que certaines questions soient soumises à l'assemblée plénière, elles doivent être portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou d'une assemblée générale convoquée spécialement à cet effet.

Art. 62-15 - Après le dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal de grande instance établissant comme en matière de référé le syndic désigné en vue de voir prononcer la dissolution du syndicat. La même procédure peut être mise en oeuvre par le procureur de la République si l'ordre public l'exige.

Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires. Ceux-ci peuvent être entendus par le juge selon les dispositions du nouveau code de procédure civile.

2° Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent, 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 le suite au présent règlement.

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

E

339

147

84

4° Election de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre election de domicile en France métropolitaine.

FAIT A MONTPELLIER

LE 26 janvier 2006



340

148

LE LOGIS
Société en nom collectif
au capital de 1 500 euros
Siège social : Le Séranno,
ZAC du Val de Crouse
136110 Quai Florn Tristano
34070 Montpellier
MONTPELLIER 478 844 509

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

ORDINAIRE DU 20 JANVIER 2006

L'an deux mille six, et le vingt janvier, à dix heures, les associés se sont réunis au siège social, en assemblée générale ordinaire sur convocation de la gérance.

Sont présents ou représentés :

- La Société OCEANIS PROMOFINANCE, propriétaire de une part
ci 1 part
- La Société OCEANIS PROMOTION, propriétaire de mille quatre cent quatre vingt dix-neuf parts
ci 1 499 parts

Total des parts présentes ou représentées : 1 500 parts en pleine propriété sur les 1 500 parts composant le capital social.

Le Président constate que tous les associés sont présents ou représentés ; en conséquence, l'assemblée peut valablement délibérer.

La OCEANIS PROMOTION, représentée par Monsieur Patrice CAVALIER préside la séance en qualité de Gérant.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- Le projet de REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION de l'immeuble dénommé "Résidence LE LOGIS", 5, quai des Marins à NEVERS (Nièvre) ;
- le rapport de la gérance ;
- le texte des résolutions proposées.

Les documents mentionnés ci-dessus sont, à compter de ce jour, tenus au siège social à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

Il déclare que ces mêmes pièces ont été communiquées aux associés non-gérants avant la date de la présente réunion, et qu'ils ont eu la possibilité de poser, pendant ce même délai, toutes questions au Gérant, ce dont l'assemblée lui donne acte.

E

341

149

Puis le Président rappelle que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

- Pouvoir à donner à Patrice CAVALIER à l'effet de signer le règlement de copropriété et l'état descriptif de division de l'immeuble dénommé "Résidence LE LOGIS", 5, quai des Mariniers à NEVERS (Nièvre)
- Pouvoirs en vue des formalités.

Le Président donne ensuite lecture du rapport de la gérance et ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, et connaissance prise du règlement de copropriété et l'état descriptif de division de l'immeuble dénommé "Résidence LE LOGIS", 5, quai des Mariniers à NEVERS (Nièvre) figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

Section	N°	Lieu-dit	Contenance Cadastreale
BW	151	Quai des marins	14a 58ca
BW	153	Quai des marins	06a 29ca
BW	385	2 rue Gossuigne	06a 03ca
Soit une contenance cadastrale totale de:			26a 90ca

avisée Monsieur Patrice CAVALIER, représentant OCEANIS PROMOTION, Gérant, à signer pour le compte de la Société ledit règlement.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

La collectivité des associés délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à onze heures.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès verbal qui, après lecture, a été signé par le Gérant et les associés présents.

Monsieur Patrice CAVALIER
 Gérant et Associé
 OCEANIS PROMOTION

342

150

LE LOGIS
Société en nom collectif
au capital de 1 500 euros
Siège social : Le Séranne,
ZAC du Val de Croze
130140 Quai Flora Tristan
34070 Montpellier
MONTPELLIER 478 844 509

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

ORDINAIRE DU 26 JANVIER 2006

L'un deux mille six, et le vingt six janvier, à dix-sept heures, les associés se sont réunis au siège social, en assemblée générale ordinaire sur convocation de la gérance.

Sont présents ou représentés :

- La Société OCEANIS PROMOFINANCE, représentée par son gérant, Monsieur Patrice CAVALIER, propriétaire de une part, ci 1 part

- La Société OCEANIS PROMOTION, représentée par son Directeur Général, Monsieur Daniel CREMADES, propriétaire de mille quatre cent quatre vingt dix-neuf parts, ci 1 499 parts

Total des parts présentes ou représentées : 1 500 parts en pleine propriété sur les 1 500 parts composant le capital social.

Le Président constate que tous les associés sont présents ou représentés ; en conséquence, l'assemblée peut valablement délibérer.

OCEANIS PROMOTION, représentée par Monsieur Daniel CREMADES préside la séance en qualité de Gérant.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- le rapport de la gérance ;
- le texte des résolutions proposées.

Les documents mentionnés ci-dessus sont, à compter de ce jour, tenus au siège social à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

Elle décide que ces mêmes pièces ont été communiquées aux associés non-gérants avant la date de la présente réunion, et qu'ils ont eu la possibilité de poser, pendant ce même délai, toutes questions au Gérant, ce dont l'assemblée lui donne acte.

Puis le Président rappelle que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

- Pouvoirs donnés à tous clients de Maître Jean-Pierre BRINES à l'effet de signer l'acte de dépôt des pièces et les actes de vente en l'état futur d'achèvement.
- Pouvoirs en vue des formalités.

PC 4

343

151

Le Président donne ensuite lecture du rapport de la gérance et ouvre la discussion.

Persoane se eleuandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance donne tous pouvoirs à tous censeurs de l'équipe de Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire à AIX EN PROVENCE (13100) Hôtel du Poët, Bâst du Cours Mirabeau, à l'effet de signer l'acte de dépôt des pièces relatives à l'immeuble ci-après et des actes authentiques de ventes en état futur d'achèvement des biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble en cours de construction sis à NEVERS (58) figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

- Section BW n°153 Héridit 5 Quai des Mariniers pour une contenance de 08 à 29 ca
- Section BW n°151 Héridit 6 Quai des Mariniers pour une contenance de 14a 58 ca
- Et Section BW n°385 Héridit 2 Rue de Gouzague pour une contenance de 5a 03 ca

Soit une contenance cadastrale totale de 28a 98 ca

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

La collectivité des associés délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à dix-huit heures

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Gérant et les associés présents.

Daniel CREMADES
Représentant OCEANIS PROMOTION
Gérant et Associé

Yvonne CAVALIER
Représentant OCEANIS PROMOFINANCE
Associée




344

20/01 '04 15:04 FAX 038872383

0-7 038872383

152

VILLE DE NEVERS

S.A.E.M.A.N.

QUARTIER SAINT-GENEST

DOSSIER DE REALISATION

DE ZAC

CANIER DES CHARGES DE CESSON DE TERRAIN

Benoit JULIEN Architecte - 44, rue Lavoisier 75015 PARIS

MAI 1893

345

09/01 '94 10:50 FAX 0385773805

153

COMMUNE DE NEVERS

SABMAN

QUARTIER SAINT-GENEST

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

CAHIER DES CHARGES DE CESSIION OU DE LOCATION DE TERRAINS

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1 - Aux termes d'un contrat de concession passé en application des articles L 300-4 et R 311-4 du Code de l'Urbanisme, la Commune de Nevers a concédé à la SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA NIEVRE (S.A.E.M.A.N.) l'aménagement de la ZAC du quartier Saint-Genest.

Conformément aux dispositions de l'article 23 du Cahier des Charges de Concession, la S.A.E.M.A.N. a établi le présent Cahier des Charges de Cession, de Location ou de Concession d'usage des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC du quartier Saint-Genest.

- 1.2 - Le présent Cahier des Charges est divisé en trois titres :

346

154

- 1.4 - A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera subrogé de plein droit de la S.A.E.M.A.N. dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent Cahier des Charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.
- 1.5 - Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront insérées intégralement par les soins du Notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.
- 1.6 - Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :
 - d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeurs" tous les assujettis au présent Cahier des Charges, qu'ils soient propriétaires, acquéreurs, concessionnaires, bénéficiaires d'apport, copartageants, constructeurs, locataires, concessionnaires d'usage...
 - d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent Cahier des Charges que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc... et par "locations" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 23 du Cahier des Charges de Concession, le prix de cession ou de location de terrain est fixé par la S.A.E.M.A.N. en accord avec le concédant. Ce prix figure dans l'acte de cession ou de location.

Ceci exposé, la S.A.E.M.A.N. entend diviser et céder les terrains de la ZAC du quartier Saint-Genest dans les conditions prévues ci-après.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux Equipements et espaces libres publics, et d'autre part ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315-2 du Code de l'Urbanisme.

347

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de respecter ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur. Les difficultés de financement ou de commercialisation ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts pour le logement social.

Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent Cahier des Charges, le contrat ou acte de vente ou de location ou leurs annexes, la S.A.E.M.A.N. pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente, dans les conditions suivantes :

1- Dommages et intérêts (cas particuliers) :

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4 § 1, 2, 3 et 4, la S.A.E.M.A.N. le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 20 jours en ce qui concerne les délais des § 1, 2 et 3 ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 4.

Si ce délai passé, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la S.A.E.M.A.N. aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1 / 1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10 %.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la S.A.E.M.A.N. pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2- Résolution de la vente :

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la S.A.E.M.A.N. notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais liés à l'article 4 ci-dessus.

348

26/01 '06 JEU 18:11 FAX 0344733545

N°F BILAN DE L'EXERCICE

156

7

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été achevée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction dans les délais impartis.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la S.A.E.M.A.N. au moins 2 mois à l'avance, de ses intentions.

La S.A.E.M.A.N. pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle ou, le cas échéant, que le bail soit réalisé ou ne soit cédé qu'à un concessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la S.A.E.M.A.N., de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la S.A.E.M.A.N. pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la S.A.E.M.A.N.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la S.A.E.M.A.N.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

349

157

25/01/14 10:20:58 FLS 1000572081

NOT REVISER ET LIBRETTOR

10/07

9

TITRE II

Chapitre 1

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA S.A.E.M.A.N.

La S.A.E.M.A.N. exécutera en accord avec le concédant, conformément au P.A.Z., au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres, et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des Collectivités territoriales ou à être remis aux organismes concessionnaires.

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS ET ESPACES LIBRES

Jusqu'à leur remise à la Collectivité territoriale, la S.A.E.M.A.N. pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et espaces libres qu'elle aura réalisés.

Dès leur ouverture au public, la Commune assurera l'entretien, et la police y sera assurée par le Maire conformément à la Loi.

Chapitre 2

TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

- 11.1 - Le constructeur et la S.A.E.M.A.N. s'engagent à respecter les dispositions du P.A.Z. dans l'ensemble de ses documents constitutifs (plan, règlement, servitudes, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci.

En aucun cas, la responsabilité de la S.A.E.M.A.N. ne pourra être engagée en raison des dispositions du P.A.Z. ou des modifications qui seraient apportées à ce dernier quelle que soit leur date.

15.1 - Jusqu'à la remise des ouvrages à la Ville ou aux Sociétés concessionnaires, le constructeur devra, avant le pléning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc., établies par la S.A.E.M.A.N. et conformément aux avant-projets généraux approuvés. Tous les branchements et réseaux seront enterrés.

Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des éléments.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la Ville ou le service public.

- 15.2 - Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à la disposition des services distributeurs (EDF - GDF - France Telecom) ou de la SAEMAN les sols, terrains, locaux "ad hoc" nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution, la pose des camélines, l'implantation des postes de transformation, de câblage, de régénération, de comptage, etc...

Cette mise à disposition qui interviendra dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet si nécessaire de conventions particulières entre ces services distributeurs et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir, à l'exploitant de ces ouvrages, le droit d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisation de raccordement aux réseaux ainsi que les biefs accolés à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les décaissements permettant le passage rationnel.

- 15.3 - Dans le cas où la réalisation des postes de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'il y a cas où la S.A.E.M.A.N. construirait pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans la clause ci-dessus.

La convention particulière éventuelle qu'elle aurait passée avec ses services de distribution s'imposerait alors au constructeur en tant que besoin.

351

26/01 '09 JEU 18:52 FAX 4404572154

SCP BOUTERNE DE L'ARRETE

159

13

ARTICLE 18 - LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS

Le constructeur devra contribuer à la réalisation du programme d'équipement social de la ZAC du quartier Saint-Genest. Le montant de la participation sera déterminé dans l'acte de cession ou de location et sera intégralement versé à la S.A.E.M.A.N. au moment de la signature de l'acte notarié.

352

04/01 00 220 24/02 747 000072285

SCP: PRESIDENT ET ASSOCIÉS

160

15

ARTICLE 22 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations de l'Etat qui ont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 23 - LITIGES SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le Titre III du présent Cahier des Charges feront loi tant entre la S.A.E.M.A.N. et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La S.A.E.M.A.N. subroge, en tant que de besoin, le constructeur dans ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse engager ses autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Annexe : CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

353

24/01 '93 15:23 FAX 0380572365

SCP BERNARD ET LIBERTYEN

161

VILLE DE NEVERS

S.A.E.M.A.N.

QUARTIER SAINT-GENEST

DOSSIER DE REALISATION

DE ZAC

CARNET DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Benoît JULLIEN Architecte 44, rue Lavoisier 75015 PARIS

MAI 1993

354

04/01 '04 JEU 15:33 FAX 036873244

SOP: MEXARD ET LIBERTY

162
0012**ZAC DU QUARTIER SAINT-GENEST****ANNEXE TECHNIQUE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS****CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES****PREAMBULE**

Le présent document constitue une annexe du Cahier des Charges de Cession de Terrain applicable à l'intérieur du périmètre de la ZAC Saint-Genest, dont il est indissociable.

Il a pour objet d'assurer la cohérence et la compatibilité entre les ouvrages et équipements d'infrastructure existants ou réalisés par l'aménageur et les ouvrages réalisés par le constructeur.

Il définit les obligations et charges respectives de l'aménageur et du constructeur pour toutes les questions techniques liées à l'acte de construire.

Ses dispositions s'appliquent à toute cession, location ou concession d'usage, par l'aménageur de la ZAC, de terrains à l'intérieur de l'opération, sauf à ce qu'il y soit expressément dérogé dans l'acte de cession de location ou de concession d'usage.

1° BORNAGE DU TERRAIN

A la demande du constructeur l'aménageur fera borner le terrain cédé.

La maintenance et l'entretien des bornes sera ensuite à la charge du constructeur, y compris leur remplacement en cas de tassement conduisant à supprimer les bornes posées.

Toute intervention sur les bornes posées par l'aménageur devra être réalisée par le géomètre de l'opération désigné par l'aménageur.

2° PREPARATION DU TERRAIN

Le constructeur prendra le terrain dans l'état dans lequel il se trouve tant en ce qui concerne son occupation que pour ce qui est de l'état du sous-sol.

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires (celles résultant du Plan d'Aménagement de Zone notamment) de celles figurant au C.C.C.T. ou des restrictions énoncées ci-après, il fera son affaire personnelle de tous travaux de débroussaillage, abattage d'arbres y compris déasouchage, décapage de la terre végétale, terrassement général, démolition d'ouvrage et constructions, élimination de matériaux et gravats.

355

L'abattage des arbres, lorsqu'il est indispensable et possible au regard des dispositions réglementaires, devra être indiqué au dossier de permis de construire et être réalisé dans des conditions examinées avec l'aménageur.

La terre végétale découpée par le constructeur sera stockée en vue d'être réutilisée.

Ce stockage s'effectuera sur la parcelle acquise ou, en cas d'impossibilité, en un lieu désigné par l'aménageur.

La terre végétale stockée et excédant les besoins du constructeur pour ses propres aménagements en périphérie de ses constructions, deviendra la propriété de l'aménageur qui en disposera librement.

Les démolitions d'ouvrages et de bâtiments existants se feront sous la responsabilité du constructeur selon des dispositions ayant reçu l'agrément de l'aménageur.

Les produits de démolition seront évacués par le constructeur. En aucun cas ils ne pourront être brûlés ou entassés sur place.

3/ SONDAGES GEOTECHNIQUES ET ARCHÉOLOGIQUES

L'aménageur entend réaliser sur le territoire de la ZAC une campagne de sondage donnant des indications sur les caractéristiques géotechniques des sols et sur la présence et la nature d'éventuels vestiges archéologiques.

Les résultats de ces investigations seront communiqués, à titre d'information générale, au constructeur qui les utilisera sous sa pleine et entière responsabilité.

Il appartiendra au constructeur de faire effectuer les études et reconnaissances détaillées justifiées par son projet. En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ou de son maître d'œuvre ne pourra être recherchée sur les conséquences résultant d'une utilisation par le constructeur des indications figurant dans les documents d'étude communiqués par l'aménageur.

4/ ACCÈS ET ALIMENTATION DE CHANTIER

L'aménageur est tenu d'assurer en permanence l'accès au terrain cédé depuis la voie publique.

La réalisation d'un accès de chantier depuis cette voie sera étudiée par le constructeur, en concertation avec l'aménageur, avec le service responsable de la voie.

Les travaux spécifiques de raccordement ainsi que la signalisation seront à la charge et sous la responsabilité du constructeur.

356

20/01 '08 JET 16:54 F12 000072236

SOP, MICHAEL ET JEREMY

164

Il en sera de même pour les alimentations de chantier qui seront mises en place par le constructeur en accord avec les différents services concessionnaires ou exploitants.

Ces réseaux provisoires seront placés sous la responsabilité du constructeur qui devra en assurer la démolition ou le repli en fin de chantier.

5/ CLOTURE DE CHANTIER

Le constructeur sera tenu de clôturer son chantier sur la totalité de sa périphérie.

La clôture sera réalisée conformément aux dispositions en vigueur sur le territoire de la commune de Nevers.

Le constructeur sera également tenu de démonter ou de replier cette clôture en fin de chantier. En cas de réalisation des constructions par phase la position de la clôture évoluera en fonction de la livraison de chacune des phases.

6/ VOIE, ECLAIRAGE PUBLIC

L'aménageur réalisera tous les travaux sur voie publique prévus au programme des équipements publics de la ZAC, jusqu'en limite des terrains cédés.

Le constructeur sera en charge tous les travaux de voirie à l'intérieur de la parcelle cédée, y compris en cas de voirie destinée à être incorporée au domaine public, et ce jusqu'au raccordement à la voirie existante.

La géométrie de cette voirie devra être approuvée par les services compétents de la Ville de Nevers. En cas de voirie destinée à être incorporée au domaine public, les caractéristiques techniques de la voie (épaisseur, choix des matériaux...) devront être étudiées avec les dits services.

Il en sera de même pour l'éclairage des espaces extérieurs et de la voirie.

7/ RESEAUX DIVERS

Le constructeur fera son affaire du raccordement des constructions aux réseaux existants publics et/ou concédés: Eaux pluviales et usées, eau potable, téléphone, électricité, gaz.

Les conditions de raccordement seront examinées, en concertation avec l'aménageur, avec les services concernés.

Le constructeur réalisera tous ouvrages de génie civil, dans les immeubles ou sous espaces extérieurs permettant la distribution de la télévision par câble.

357

165

01/01 '09 JUS 18:00 FAX 038078444

SCS (INITIALS ET LIMITES)

0015

8/ ESPACES EXTERIEURS ET PAYSAGERS

L'aménageur réalisera tous travaux d'aménagement des espaces libres à l'extérieur de la parcelle cédée ou d'une limite dite "limite de prestation paysagère" définie lors de la cession (ce pourra en particulier être le cas pour des cessions limitées à l'emprise des bâtiments).

Le constructeur réalisera tous travaux d'aménagement des espaces libres à l'intérieur de sa parcelle ou à l'intérieur de la limite de prestation paysagère.

Dans tous les cas les aménagements prévus par le constructeur figureront au dossier de permis de construire et seront étudiés en concertation avec l'aménageur.

9/ ORDURES MENAGERS

Les constructions projetées devront comporter les locaux fermés destinés au stockage des contenants pour les ordures ménagères.

Le projet devra en outre comporter une aire, proche de la voirie et ne gênant pas la circulation des véhicules et des piétons, sur laquelle les contenants seront placés lors de la collecte des ordures.

358

Je soussigné Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, atteste que la présente copie hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous les salaires, impôts, droits et taxes.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne : la société "LE LOGIS" inscrite au SIREN n° 478 844 309, par la production de ses statuts régulièrement publiés.

Le soussigné, Maître BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, certifie la présente copie hypothécaire conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, sans renvoi, ni mot nul, ledit document établi sur 166 pages.



272

80

17

LOT N° 82

Un ensemble de locaux tous usages situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant la référence L4 et figurant sous facot rose sur le plan du rez-de-chaussée.

Avec CENT QUATRE VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales 186/10.000"

LOT N° 83

Un ensemble de locaux tous usages situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant la référence L5 et figurant sous facot rose sur le plan du rez-de-chaussée.

Avec TRENTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales 34/10.000"

LOT N° 84

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N° 1 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant: Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales 83/10.000"

LOT N° 85

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N° 2 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant: Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales 83/10.000"

LOT N° 86

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N° 3 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant: Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales 83/10.000"

LOT N° 87

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N° 4 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant: Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales 83/10.000"

LOT N° 88

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N° 5 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant: Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales 83/10.000"

LOT N° 89

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N° 6 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant: Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales 83/10.000"

E

273

81

18

LOT N° 70

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N° 7 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant :
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT TROIS/IOX MILLIEMES des parties communes générales 83/10.000"

LOT N° 71

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N° 8 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant :
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT TROIS/IOX MILLIEMES des parties communes générales 83/10.000"

LOT N° 72

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N° 9 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant :
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec CENT QUATRE/IOX MILLIEMES des parties communes générales 104/10.000"

LOT N° 73

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N° 10 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant :
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT TROIS/IOX MILLIEMES des parties communes générales 83/10.000"

LOT N° 74

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N° 11 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant :
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT TROIS/IOX MILLIEMES des parties communes générales 83/10.000"

LOT N° 75

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N° 12 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant :
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT TROIS/IOX MILLIEMES des parties communes générales 83/10.000"

LOT N° 76

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N° 13 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant :
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT TROIS/IOX MILLIEMES des parties communes générales 83/10.000"

R

274

82

19

LOT N° 77

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N° 14 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT TROIS/100 MILLIEMES des parties communes générales

53/10.000"

Au premier étage**LOT N° 78**

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 15 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec CENT/100 MILLIEMES des parties communes générales

100/10.000"

LOT N° 79

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 16 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales

67/10.000"

LOT N° 80

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 17 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales

67/10.000"

LOT N° 81

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 18 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales

67/10.000"

LOT N° 82

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 19 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle de bains avec W.C.,

Avec CENT TRENTE SIX/100 MILLIEMES des parties communes générales

136/10.000"

LOT N° 83

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 20 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ/100 MILLIEMES des parties communes générales

85/10.000"

B

275

83

20

LOT N° 84

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 21 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ DIX MILLIEMES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 85

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 22 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ DIX MILLIEMES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 86

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 23 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ DIX MILLIEMES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 87

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 24 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ DIX MILLIEMES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 88

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 25 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ DIX MILLIEMES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 89

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 26 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ DIX MILLIEMES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 90

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 27 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ DIX MILLIEMES des parties communes générales 85/10.000^e

2

276

84

21

LOT N° 81

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 28 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec CENT SOIXANT MILLEMIÈRES des parties communes générales 106/10.000^e

LOT N° 82

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 29 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ/100 MILLEMIÈRES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 83

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 30 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ/100 MILLEMIÈRES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 84

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 31 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ/100 MILLEMIÈRES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 85

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 32 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ/100 MILLEMIÈRES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 86

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 33 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ/100 MILLEMIÈRES des parties communes générales 85/10.000^e

LOT N° 87

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 34 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ/100 MILLEMIÈRES des parties communes générales 85/10.000^e

R

277

85

22

LOT N° 88

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 35 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ/100 MILLIEMES des parties communes générales 85/10.000"

LOT N° 89

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 36 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT CINQ/100 MILLIEMES des parties communes générales 85/10.000"

LOT N° 90

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 37 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle de bains avec W.C.,

Avec CENT TRENTE SIX/100 MILLIEMES des parties communes générales 136/10.000"

LOT N° 91

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 38 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000"

LOT N° 92

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 39 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000"

LOT N° 93

Un appartement situé au premier étage du bâtiment, portant le N° 40 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/100 MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000"

Au deuxième étage**LOT N° 94**

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 41 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec CENT DEUX/100 MILLIEMES des parties communes générales 102/10.000"

E

278

86

23

LOT N° 106

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 42 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000^e

LOT N° 108

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 43 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000^e

LOT N° 107

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 44 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000^e

LOT N° 109

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 45 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle de bains avec W.C.,

Avec CENT TRENTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 138/10.000^e

LOT N° 108

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 46 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000^e

LOT N° 110

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 47 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000^e

LOT N° 111

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 48 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000^e

E

279

87

74

LOT N° 112

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 48 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000"

LOT N° 113

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 50 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000"

LOT N° 114

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 51 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000"

LOT N° 115

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 52 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000"

LOT N° 116

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 53 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000"

LOT N° 117

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 54 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec CENT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

108/10.000"

LOT N° 118

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 55 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

87/10.000"

E

280

88

25

LOT N° 118

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 55 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000"

LOT N° 120

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 57 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000"

LOT N° 121

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 58 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000"

LOT N° 122

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 59 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000"

LOT N° 123

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 60 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000"

LOT N° 124

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 61 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000"

LOT N° 125

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 62 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 87/10.000"

E

281

89

36

LOT N° 126

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 83 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle de bains avec W.C.,

Avec CENT TRENTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

138/10.000*

LOT N° 127

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 84 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

86/10.000*

LOT N° 128

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 85 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

86/10.000*

LOT N° 129

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment, portant le N° 86 sur le plan du 2^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales

86/10.000*

Au troisième étage et au niveau combles**LOT N° 130**

Un appartement situé au troisième étage et au niveau combles du bâtiment, portant le N° 87 sur le plan du 3^{ème} étage et du niveau combles, comprenant :

Au troisième étage
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Au niveau combles
Mezzanine,
Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur,
Avec CENT CINQUANTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales

154/10.000*

LOT N° 131

Un appartement situé au troisième étage et au niveau combles du bâtiment, portant le N° 88 sur le plan du 3^{ème} étage et du niveau combles, comprenant :

Au troisième étage
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Au niveau combles
Mezzanine,
Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur,
Avec CENT QUARANTE/DIX MILLIEMES des parties communes générales

140/10.000*

6

282

90

27

LOT N° 128

Un appartement situé au troisième étage et au niveau comblés du bâtiment, portant le N° 69 sur le plan du 3^{ème} étage et du niveau comblés, comprenant:

Au troisième étage
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Au niveau comblés
Mezzanine.
Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur.
Avec CENT QUARANTE-DIX MILLIEMES des parties communes générales

140/10.000"

LOT N° 129

Un appartement situé au troisième étage et au niveau comblés du bâtiment, portant le N° 70 sur le plan du 3^{ème} étage et du niveau comblés, comprenant:

Au troisième étage
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Au niveau comblés
Mezzanine.
Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur.
Avec CENT QUARANTE-DIX MILLIEMES des parties communes générales

140/10.000"

Au troisième étage**LOT N° 134**

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 71 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle de bains avec W.C.,

Avec CENT QUARANTE ET UN-DIX MILLIEMES des parties communes générales

141/10.000"

LOT N° 126

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 72 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT-DIX MILLIEMES des parties communes générales

89/10.000"

LOT N° 130

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 73 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT-DIX MILLIEMES des parties communes générales

88/10.000"

LOT N° 137

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 74 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT-DIX MILLIEMES des parties communes générales

88/10.000"

L

283

91

28

LOT N° 138

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 75 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 139

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 76 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 140

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 77 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 141

Un appartement situé au 3^{ème} étage du bâtiment, portant le N° 78 sur le plan du troisième étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 142

Un appartement situé au 3^{ème} étage du bâtiment, portant le N° 79 sur le plan du troisième étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 143

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 80 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec CENT DOUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales 110/10.000"

LOT N° 144

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 81 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

2

284

92

29

LOT N° 145

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 82 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/XX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 146

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 83 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/XX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 147

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 84 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/XX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 148

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 85 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/XX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 149

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 86 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/XX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 150

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 87 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/XX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

LOT N° 151

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 88 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de douche avec W.C.,

Avec QUATRE VINGT HUIT/XX MILLIEMES des parties communes générales 88/10.000"

k

285

93

30

LOT N° 182

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment, portant le N° 88 sur le plan du 3^{ème} étage, comprenant:
Entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle de bains avec W.C.,
Avec CENT QUARANTE ET UN DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales

141/10.000"

Au troisième étage et au niveau combles

LOT N° 183

Un appartement situé au troisième étage et au niveau combles du bâtiment, portant le N° 90 sur le plan du 3^{ème} étage et du niveau combles, comprenant:

Au troisième étage

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Au niveau combles

Mezzanine,
Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur,
Avec CENT QUARANTE DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales

140/10.000"

LOT N° 184

Un appartement situé au troisième étage et au niveau combles du bâtiment, portant le N° 91 sur le plan du 3^{ème} étage et du niveau combles, comprenant:

Au troisième étage

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Au niveau combles

Mezzanine,
Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur,
Avec CENT QUARANTE DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales

140/10.000"

LOT N° 185

Un appartement situé au troisième étage et au niveau combles du bâtiment, portant le N° 92 sur le plan du 3^{ème} étage et du niveau combles, comprenant:

Au troisième étage

Entrée, séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W.C.,

Au niveau combles

Mezzanine,
Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur,
Avec CENT QUARANTE DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales

140/10.000"

Soit, l'entier arrondi égal à DIX MILLE DIX MILLEMIÈRES des parties communes générales

10.000/10.000"

K

226

94

31

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division, qui précède, est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après :

N° de Lot	N°	Niveau	Nature du Lot	Contenu de la Partie Commune (en m²)
42	1073		Partage extérieur N° 1	7
43	1074		Partage extérieur N° 2	7
44	1075		Partage extérieur N° 3	7
45	1076		Partage extérieur N° 4	7
46	1077		Partage extérieur N° 5	7
47	1078		Partage extérieur N° 6	7
48	1079		Partage extérieur N° 7	7
49	1080		Partage extérieur N° 8	7
50	1081		Partage extérieur N° 9	7
51	1082		Partage extérieur N° 10	7
52	1083		Partage extérieur N° 11	7
53	1084		Partage extérieur N° 12	7
54	1085		Partage extérieur N° 13	7
55	1086		Partage extérieur N° 14	7
56	1087		Partage extérieur N° 15	7
57	1088		Partage extérieur N° 16	7
58	1089		Partage extérieur N° 17	7
59	1090	RCC	Local à usage commercial n° 1	40
60	1091	RCC	Local à usage commercial n° 2	120
61	1092	RCC	Entrepôt de stockage n° 1	273
62	1093	RCC	Entrepôt de stockage n° 2	164
63	1094	RCC	Entrepôt de stockage n° 3	34
64	1095	RCC	Appartement n° 1	83
65	1096	RCC	Appartement n° 2	83
66	1097	RCC	Appartement n° 3	83
67	1098	RCC	Appartement n° 4	83
68	1099	RCC	Appartement n° 5	83
69	1100	RCC	Appartement n° 6	83
70	1101	RCC	Appartement n° 7	83
71	1102	RCC	Appartement n° 8	83
72	1103	RCC	Appartement n° 9	83
73	1104	RCC	Appartement n° 10	83
74	1105	RCC	Appartement n° 11	83
75	1106	RCC	Appartement n° 12	83
76	1107	RCC	Appartement n° 13	83
77	1108	RCC	Appartement n° 14	83
78	1109	RCC	Appartement n° 15	100
79	1110	RCC	Appartement n° 16	83
80	1111	RCC	Appartement n° 17	83
81	1112	RCC	Appartement n° 18	83
82	1113	RCC	Appartement n° 19	83
83	1114	RCC	Appartement n° 20	83
84	1115	RCC	Appartement n° 21	83
85	1116	RCC	Appartement n° 22	83
86	1117	RCC	Appartement n° 23	83
87	1118	RCC	Appartement n° 24	83
88	1119	RCC	Appartement n° 25	83
89	1120	RCC	Appartement n° 26	83
90	1121	RCC	Appartement n° 27	83
91	1122	RCC	Appartement n° 28	100
92	1123	RCC	Appartement n° 29	83
93	1124	RCC	Appartement n° 30	83
94	1125	RCC	Appartement n° 31	83
95	1126	RCC	Appartement n° 32	83
96	1127	RCC	Appartement n° 33	83
97	1128	RCC	Appartement n° 34	83
98	1129	RCC	Appartement n° 35	83
99	1130	RCC	Appartement n° 36	83
100	1131	RCC	Appartement n° 37	126

E

287

95

32

N° du Lot	Stat	Niveau	Nature du Lot	Contenance Superficie Océanique en m²
101	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 38	87
102	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 39	87
103	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 40	87
104	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 41	100
105	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 42	88
106	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 43	88
107	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 44	98
108	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 45	106
109	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 46	87
110	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 47	87
111	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 48	87
112	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 49	87
113	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 50	87
114	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 51	87
115	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 52	87
116	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 53	87
117	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 54	100
118	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 55	87
119	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 56	87
120	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 57	87
121	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 58	87
122	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 59	87
123	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 60	87
124	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 61	87
125	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 62	87
126	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 63	100
127	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 64	88
128	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 65	88
129	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 66	88
130	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 67	104
131	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 68	140
132	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 69	140
133	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 70	140
134	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 71	100
135	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 72	88
136	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 73	88
137	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 74	88
138	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 75	88
139	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 76	88
140	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 77	88
141	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 78	88
142	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 79	88
143	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 80	110
144	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 81	88
145	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 82	88
146	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 83	88
147	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 84	88
148	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 85	88
149	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 86	88
150	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 87	88
151	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 88	88
152	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 89	141
153	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 90	140
154	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 91	140
155	Unique	1 ^{er} étage	Appartement N° 92	140
Total				10000

E

288

96

33

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné initialement à l'usage de résidence meublée avec services.

Il pourra aussi être utilisé ultérieurement à usage mmo d'habitation, professionnel, de bureau et commercial.

La description des lots contenue dans l'état descriptif de division a été faite pour les besoins de la publicité foncière et n'a pas de caractère contractuel.

Il est ici précisé que:

- Pendant la durée de l'exploitation de l'immeuble, même partielle, en résidence meublée ou non avec services ou non, les lots N° 40 à 63 inclus seront affectés à l'usage du gestionnaire de la résidence pour lui permettre d'assurer les services dont il aura éventuellement la charge.
- Le local formant le lot N° 58 est destiné à un usage de commerce, de bureau ou professionnel sous réserve des dispositions énoncées ci-après.

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera 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.

Les copropriétaires pourront donner à bail commercial meublé avec services, les lots de copropriété leur appartenant.

L'exploitation de l'immeuble pourra se faire partiellement en résidence meublée avec services: le gestionnaire, pour le bail commercial de tout ou partie des lots de copropriété ci-dessus énumérés, utilisera les lots pris à bail commercial pour exercer la profession de locateur en meublé.

A cet égard, le gestionnaire, par lui-même et ses fournisseurs et prestataires de services, est autorisé à accéder dans l'immeuble afin d'assurer les services et prestations lui incombant.

Les propriétaires devront respecter les dispositions suivantes concernant l'occupation et la location de leurs locaux.

Occupation -

1/ Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et

2

289

97

34

mœurs.

Ne seront principalement destinées à l'habitation.

Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'y exercer des activités professionnelles ou commerciales, à condition que celles-ci ne causent aucun trouble exceptionnel par rapport à la destination de l'immeuble.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'habitation par eux faite de leur locaux vis-à-vis des administrations. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

2/ Le lot N° 59 pourra être utilisé pour l'exercice de n'importe quelle activité professionnelle, commerciale, artisanale ou de profession libérale à la condition que les activités y exercées ne soient pas contraires à l'ordre public et ne nuisent pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

Le propriétaire intéressé sera seul responsable de l'habitation par lui faite de son lot vis-à-vis des administrations. Il devra justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

Locations - Les copropriétaires pourront louer leurs locaux comme bon leur verra, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Harmonie de l'ensemble - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et menuiseries extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais du propriétaire desdits locaux.

Parcings extérieurs - Les parings extérieurs seront exclusivement réservés pour un usage de stationnement de véhicules de tourisme.

Leur utilisation devra se conformer aux prescriptions générales sur le bruit, les odeurs, les activités dangereuses (notamment concernant l'interdiction de stockage de tout matériel inflammable, nocif, polluant...)

E

290

98

35

Utilisation des fenêtres - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleur, devront reposer sur des dessous de tables capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas décolorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Les règlements de police devront être observés pour balais ou secouer les tapis et châlons de nettoyage.

Bruit - Tranquillité - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque nature que ce soit, qui serait de nature à nuire à la santé de l'immeuble ou gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux privés, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage d'installations audio et/ou vidéo, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Dans toutes les pièces traitées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Les appareils électriques devront être anti-parallèles.

Le revêtement de sol ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'absorption phonique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

Animals - Les animaux de nature bruyante, désagréable, dangereux ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Antennes - Un équipement collectif pour la réception radio et télévision sera installé dans l'immeuble. L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires applicables en la matière.

Enseignes et Plaque - Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur les façades du bâtiment est strictement interdite.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer à l'entrée du bâtiment, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession, et situation dans l'immeuble où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera fixé par le syndic qui déterminera l'emplacement où elles pourront être apposées.

E

291

99

36

Le gestionnaire de la résidence meublée avec services aura le droit d'apposer, pendant toute la durée d'exploitation, même partielle, de cette résidence, tous panneaux ou enseignes de publicité signalant son activité.

Il est ici expressément stipulé qu'il sera interdit aux copropriétaires et au syndic des copropriétaires de revendiquer une quelconque indemnité au gestionnaire au titre de l'apposition d'enseigne, de réclame, panneau ou affiche ou au titre de la reproduction des clichés de l'immeuble, objet des présentes, sur divers catalogues quelque soit le support.

Réparations et entretiens, accès des garriers - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'induction des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelque soit la durée et, si besoin est, libre accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des éléments d'équipement commun ou d'autres locaux privés, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc... y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises ou administrations spécialisées pour leur entretien, leur réparation, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de ses locaux privative à une personne résidente affectuellement dans la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans les locaux.

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations endouées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

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

Chauffage - Ne pourront être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la consistance de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Modifications - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de ses locaux sous réserve, cependant, de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ses travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux.

Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte choisi par le syndic. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

E

Pendant la période d'exploitation, même partielle, de l'immeuble ou résidence meublée ou non avec services ou non avec toute modification intérieure des locaux est soumise à l'autorisation préalable et écrite du gestionnaire de la résidence, lequel pourra toujours opposer un refus sans en avoir à justifier les motifs.

Surcharge des planchers - Il ne pourra être placé ni entassé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celles des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Responsabilités - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de ses parties privatives, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Encombrement - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Ils ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

Les parties communes, ainsi que les équipements, aménagements et accessoires susceptibles d'y être installés, devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplifiée réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Services collectifs et éléments d'équipement - Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter des matériaux lourds, quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

293

101

38

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements et raccordements sur les descentes d'eau usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

L'ensemble des services collectifs et l'ensemble d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommage et intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Aspect extérieur de l'immeuble - La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité quelconque est interdite tant sur le bâtiment collectif que dans les espaces libres sous réserve des dispositions contenues dans le paragraphe "Enseignes et Plaque" ci-dessus.

En outre, le gestionnaire de la résidence réunit avec service aux le droit d'apposer, pendant toute la durée d'exploitation, même partielle, de cette résidence, tous panneaux ou enseignes de publicité signalant son activité.

Dispositions diverses - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, soit au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des conséquences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier à cette carence, aux frais du copropriétaire défaillant, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

CHAPITRE IV

SERVICE DE L'IMMEUBLE

Il est ici rappelé que :

- Pendant la durée de l'exploitation de l'immeuble, même partielle, en résidence meublée ou non avec services ou non, les lots N° 80 à 83 inclus seront affectés à l'usage du gestionnaire de la résidence pour lui permettre d'assurer les services dont il aura éventuellement la charge.

E

294

102

TITRE II

CHARGES DE L'IMMEUBLE

Les dispositions du présent titre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges et, pour chacune d'elles, de fixer les lois entre lesquelles elles doivent être réparties et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

CHAPITRE I

PRINCIPES

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

Les différentes charges ne sont pas réparties d'une manière absolue dans la proportion du droit de chacun dans la copropriété des choses communes, mais en raison de la nature de celle-ci, de leur affectation et de l'usage que seront appelés à en faire les différents copropriétaires.

A ce sujet, il est ici rappelé les dispositions de l'article 10 de la Loi du 10 Juillet 1965:

Article 10: 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 comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résulteraient des dispositions de l'article 5.

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

D'une façon générale, la ventilation de certaines dépenses entre charges générales et charges spéciales pourra être effectuée forfaitairement par le syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien.

C'est ainsi, qu'en l'absence de compteurs divisionnaires d'électricité, il sera procédé à la ventilation des consommations entre les divers circuits d'éclairage, l'installation d'un ascenseur, etc., forfaitairement sur la base des consommations périodiques établie par un technicien en fonction de la puissance des installations, de la fréquence et de la durée théorique de leur fonctionnement.

CHAPITRE II

CHARGES GENERALES

1. Définition

Les charges générales comprennent toutes les dépenses communes, à l'exception de ce qui sera dit au chapitre ci-après en ce qui concerne les charges spéciales, c'est-à-dire:

F

295

103

40

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances contractées par le syndicat au titre des parties communes générales.

Les frais d'administration de la copropriété, honoraires du syndic, frais de fonctionnement du syndicat.

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales.

Le cas échéant, la quote-part afférente à la copropriété dans les frais et charges relatifs à la ZAC SAINT GENEST.

Le cas échéant, la quote-part afférente à la copropriété dans les frais et charges relatifs aux services grevant la copropriété.

Tous les frais d'entretien, de réparation, de réfection et même de remplacement des voies de circulation edérivées véhicules et piétons y compris les aménagements, équipements et accessoires relatifs.

Tous les frais d'entretien, de réparation, de réfection et même de remplacement des canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune à tous les lots et, notamment, les tuyaux de tout-à-l'égout, les canalisations principales d'eau et d'électricité avec tous leurs accessoires, le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers au bâtiment collectif.

Et, en général, de tous les accessoires des parties communes ci-dessus énumérées : les installations d'incendie, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général de l'immeuble, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage.

27 Répartition

Les charges énoncées ci-dessus seront réparties entre tous les lots au prorata des quotes-parts de propriété dans les parties communes générales comprises dans leurs lots, dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division établi ci-dessus.

Il est ici rappelé que les quotes-parts de parties communes générales ont été calculées en fonction des valeurs relatives de chacun des lots conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et dont les modalités de calcul ont été expliquées ci-dessus au "TITRE II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION".

CHAPITRE II

CHARGES SPECIALES BATIMENT COLLECTIF

17 Définition

Les charges spéciales Bâtiment Collectif comprennent :

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs, (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux privés), à la toiture-terrasse, aux canalisations d'eau et d'électricité, aux tuyaux de tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et autres (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque local privé), à l'entretien principal du bâtiment, à l'entrée de service et à l'issue de secours, aux deux escaliers, à leurs cages et paliers d'étage et, d'une manière générale, tous les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction à faire aux parties communes du bâtiment.

6

Les frais d'entretien, de nettoyage et de révision de la circulation du sous-sol;

Les réparations nécessaires par les engorgements dans les conduits des W.C., lorsque le cause ne pourra en être exactement déterminée;

Les frais de revêtement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un revêtement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde corps et des appuis des fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privées;

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des parties communes du bâtiment;

L'escal, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien du bâtiment;

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, le pose et l'entretien des compteurs à usage collectif;

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

7° Répartition

Les charges énoncées ci-dessus seront réparties entre les seuls lots situés dans le bâtiment collectif au prorata des quotes-parts de propriété dans les parties communes générales contenues dans leurs lots, dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division établi ci-dessus.

Il est ici rappelé que les quotes-parts de parties communes générales ont été calculées en fonction des valeurs relatives de chacun des lots conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 95-557 du 10 juillet 1995 et dont les modalités de calcul ont été implémentées ci-dessus au "TITRE II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION".

CHAPITRE III

CHARGES SPECIALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

SECTION 1 - Critères de répartition

Les charges relatives aux équipements communs, qui souvent, ont été déterminées en fonction de l'utilité que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Dans le cas où, conformément à la destination de l'immeuble, l'usage d'une ou plusieurs parties privées viendrait à être modifiée, la participation aux charges, des lots intéressés par ce changement d'usage, serait modifiée selon la procédure prévue par l'article 251 de la Loi du 10 juillet 1965, pour leur compte de utilité que les équipements communs présentent à l'égard du ou des lots intéressés.

A la suite de cette modification, la quote-part des charges relatives aux équipements communs des lots intéressés sera exprimée par une fraction dont le numérateur demeurera inchangé et dont le dénominateur sera augmenté ou diminué dans la proportion de la modification intervenue.

297

105

SECTION 2 - Charges de l'ascenseur

1° Définition

Ces charges comprennent :

L'entretien et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de cet appareil (consommation d'électricité, location des compteurs, révisions périodiques);

L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur, si la prime y afférente peut être individualisée.

2° Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les lots N° 78 à 156 dans les proportions indiquées dans l'état de répartition des charges ascenseur au VMC figurant à la fin du présent titre.

3° Critères pris en considération et méthode de calcul

a. Critère d'habitation

Chaque lot appartenant est réputé être occupé selon leur surface habitable respective.

b. Critère d'usage

Ce critère est fonction de l'usage fait de l'ascenseur, il est déterminé comme suit :

- Appartements, coefficient 1,00

c. Critère d'étage

Ce critère est fonction du niveau dans lequel se situe le lot, il est déterminé comme suit :

- Rez-de-chaussée : coefficient 0,00, l'entrée principale du bâtiment se situant au rez-de-chaussée, l'ascenseur n'a aucune utilité pour les lots situés à ce niveau
- Pour les étages supplémentaires majoration de 0,15 par niveau supplémentaire

B - Méthode de calcul :

- calcul de la valeur d'utilité de chacun des lots

La valeur d'utilité de chacun des lots est égale au critère d'habitation multiplié par le critère d'usage multiplié par le coefficient de niveau :

- calcul des quotas-parts de charges ascenseur attribuée à chacun des lots

Ladite quote-part est égale à la valeur d'utilité du lot divisée par la valeur d'utilité totale de tous les lots desservis par l'édifice collectif multipliée par 10.000.

✓

298

106

43

SECTION 3 - Charges d'eau froide**1° Définition**

Les charges d'eau froide comprennent le coût de l'eau consommée par la copropriété et les frais éventuels de location du ou des compteurs.

2° Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les lots au prorata de leurs quotes-parts de propriété dans les parties communes générales. De ce fait elles seront comprises dans les charges générales.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, pourra décider de l'installation de compteurs divisionnaires pour chacun des locaux privés desservis.

Le coût de l'eau consommée sera alors réparti entre les locaux au prorata des consommations indiquées par les compteurs individuels installés. La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relative au compteur général de l'immeuble sera comprise dans les charges générales.

En outre, les propriétaires des locaux munis de compteurs supporteront, par parts égales, les frais éventuels de location de ces compteurs.

SECTION 4 - Charges de V.M.C. du Bâtiment Collectif**1° Définition**

Les charges de toute installation comprennent les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de remise en état des extracteurs, réseaux de gaines, équipements et accessoires y relatifs, ainsi que le coût de l'électricité nécessaire au fonctionnement de l'installation, si celle-ci existe.

2° Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les lots N° 59 à 155 dans les proportions indiquées dans l'état de répartition des charges ascenseur et VMC figurant à la fin du présent titre.

3° Critères de répartition

Conformément à l'article 10 ainsi 2 de la Loi du 10 juillet 1965, les charges de l'équipement VMC doivent être réparties entre les lots en fonction de l'utilité que cet équipement présente à l'égard de chaque lot.

Eléments pris en considération et méthode de calcul**A - Eléments pris en considération:**

Les charges sont réparties entre les lots susceptibles d'être desservis par l'équipement VMC proportionnellement à leur surface intérieure.

B - Méthode de calcul

Surface intérieure du lot desservi divisée par la surface intérieure totale des lots desservis multipliée par 10,000.

L

299

107

44

SECTION E - Charges du parlophone**1° Définition**

Les charges du parlophone comprennent tous les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation et même de remplacement du l'installation à l'exception de l'appareil de communication installé dans chaque local privé.

2° Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties par parts égales entre les seuls locaux desservis.

SECTION F - Charges de l'équipement de réception radio et télévision**1° Définition**

Les charges spéciales l'équipement de réception radio et télévision comprennent tous les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'installation jusqu'au branchement spécial à chaque local privé.

2° Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties par parts égales entre les seuls lots desservis. Ledit équipement présente une même utilité quelque soit le lot susceptible d'être desservi par ledit équipement.

CHAPITRE IV**CHARGES DIVERSES****Charges communes**

Les dépenses relatives aux dépenses séparées des locaux privés seront supportées par parts égales entre les copropriétaires, moyennant, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des dépenses affectant le gros œuvre et non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes et seront comprises dans les charges générales.

Reprise des vestiges

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Reconstruction partielle

En cas de construction partielle, réparations, réfection d'un élément d'équipement commun, les indemnités d'assurance qui pourront être touchées, bénéficieront aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Frais de procès

En cas d'action judiciaire, le paiement des frais de procès, dépens, honoraires et intérêts, honoraires en conséquence, incombent aux copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges prévues.

Le copropriétaire, qui à l'issue d'une instance judiciaire opposant au syndicat, voit sa présomption déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

K

300

108

45

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

Assurance des débris

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires, ou celui des personnes dont ils répondent, aggravent les charges pécuniaires ou spéciales, sont à supporter seuls les frais et dépenses qui surviennent ainsi occasionnés.

Dépenses afférentes aux parties privatives

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront, et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répartissant sur des éléments privés, ils seront alors pris en charge par les propriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter, à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts et taxes et contributions recouvrées par voie de rôles émis à son nom, du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

Les propriétaires des lots tous usages ou à usage de commerce seront à leur charge exclusive l'entretien, les réparations et les réfections de leurs devantures vitrées, des volets, rideaux de fer ou grilles de fermeture.

✓

301

109

46

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES ARCEMIER ET VNC

(en 19.999)

N° de Lot	AN	Niveau	Nature du Lot	Charges Arcequier (en 19.999)	Charges VNC (en 19.999)
60	Unique	ROC	Lot 4 usage communautaire n° 1		607
61	Unique	ROC	Lot 5 usage communautaire n° 2		552
62	Unique	ROC	Ensemble de locaux sans usage n° 1		592
63	Unique	ROC	Ensemble de locaux sans usage n° 2		594
64	Unique	ROC	Ensemble de locaux sans usage n° 3		60
65	Unique	ROC	Appartement n° 1		87
66	Unique	ROC	Appartement n° 2		87
67	Unique	ROC	Appartement n° 3		87
68	Unique	ROC	Appartement n° 4		87
69	Unique	ROC	Appartement n° 5		87
70	Unique	ROC	Appartement n° 6		87
71	Unique	ROC	Appartement n° 7		87
72	Unique	ROC	Appartement n° 8		87
73	Unique	ROC	Appartement n° 9		110
74	Unique	ROC	Appartement n° 10		87
75	Unique	ROC	Appartement n° 11		87
76	Unique	ROC	Appartement n° 12		87
77	Unique	ROC	Appartement n° 13		87
78	Unique	ROC	Appartement n° 14		87
79	Unique	ROC	Appartement n° 15		110
80	Unique	ROC	Appartement n° 16		110
81	Unique	ROC	Appartement n° 17		87
82	Unique	ROC	Appartement n° 18		87
83	Unique	ROC	Appartement n° 19		87
84	Unique	ROC	Appartement n° 20		87
85	Unique	ROC	Appartement n° 21		87
86	Unique	ROC	Appartement n° 22		87
87	Unique	ROC	Appartement n° 23		87
88	Unique	ROC	Appartement n° 24		87
89	Unique	ROC	Appartement n° 25		87
90	Unique	ROC	Appartement n° 26		87
91	Unique	ROC	Appartement n° 27		87
92	Unique	ROC	Appartement n° 28		87
93	Unique	ROC	Appartement n° 29		87
94	Unique	ROC	Appartement n° 30		87
95	Unique	ROC	Appartement n° 31		87
96	Unique	ROC	Appartement n° 32		87
97	Unique	ROC	Appartement n° 33		87
98	Unique	ROC	Appartement n° 34		87
99	Unique	ROC	Appartement n° 35		87
100	Unique	ROC	Appartement n° 36		87
101	Unique	ROC	Appartement n° 37		87
102	Unique	ROC	Appartement n° 38		87
103	Unique	ROC	Appartement n° 39		87
104	Unique	ROC	Appartement n° 40		87
105	Unique	ROC	Appartement n° 41		87
106	Unique	ROC	Appartement n° 42		87
107	Unique	ROC	Appartement n° 43		87
108	Unique	ROC	Appartement n° 44		87
109	Unique	ROC	Appartement n° 45		87
110	Unique	ROC	Appartement n° 46		87
111	Unique	ROC	Appartement n° 47		87
112	Unique	ROC	Appartement n° 48		87
113	Unique	ROC	Appartement n° 49		87
114	Unique	ROC	Appartement n° 50		87
115	Unique	ROC	Appartement n° 51		87
116	Unique	ROC	Appartement n° 52		87
117	Unique	ROC	Appartement n° 53		87
118	Unique	ROC	Appartement n° 54		87
119	Unique	ROC	Appartement n° 55		87

K

302

40

47

N° de lot	Site	Niveau	Nature du Lot	Charges Assurées par 10.000%	Charges VNC par 10.000%
117	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 54	113	87
118	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 55	113	87
119	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 56	113	87
120	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 57	113	87
121	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 58	113	87
122	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 59	113	87
123	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 60	113	87
124	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 61	113	87
125	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 62	113	87
126	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 63	113	87
127	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 64	114	87
128	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 65	114	87
129	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 66	114	87
130	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 67	221	140
131	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 68	201	136
132	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 69	201	136
133	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 70	201	136
134	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 71	206	140
135	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 72	130	87
136	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 73	130	87
137	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 74	130	87
138	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 75	130	87
139	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 76	130	87
140	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 77	130	87
141	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 78	130	87
142	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 79	130	87
143	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 80	130	87
144	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 81	130	87
145	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 82	130	87
146	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 83	130	87
147	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 84	130	87
148	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 85	130	87
149	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 86	130	87
150	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 87	130	87
151	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 88	130	87
152	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 89	130	87
153	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 90	201	136
154	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 91	201	136
155	Unique	2 ^{ème} étage	Appartement N° 92	201	136
Totaux				19400	12500

✓

303

111

48

TITRE III

MUTATION DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUissance CONSTITUTION DE DROITS RÉELS sur LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ 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 causés à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modifications n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux ayants causés 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.

CHAPITRE II

MUTATION DE PROPRIÉTÉ

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 et d'habitation.

SECTION I

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ÉTAT DEScriptif DE DIVISION

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division il est fait application de l'article 4 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduit.

Article 4: Tout acte conventionnel relatif au transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'il est été publié dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément mentionné aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

E

304

142

49

SECTION 2**LES MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET LES CHARGES****§ 1 - Information des parties**

Pour ce qui concerne l'information des parties, il est fait application des articles 5 et 4-4 du décret du 18 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 5. - 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 celui du copropriétaire qui transmet tout ou partie de ses droits sur la loi, un état détaillé 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 la loi considérée, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

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 la loi considérée, 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 la loi considérée, au titre :

- a) De la réconstitution 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 détaillé, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Article 4-4. - Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

§ 2 - Contribution aux charges

Pour ce qui concerne la contribution aux charges à l'occasion d'une mutation à titre onéreux, il est fait application des articles 6-2 et 6-3 du décret du 18 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application

✓

305

113

du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombant au vendeur ;

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

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

Article 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

5.3 - Mutations à titre onéreux

Faculté pour le syndic de former opposition

Pour ce qui concerne les mutations à titre onéreux et la faculté pour le syndic de former opposition, il est fait application des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1, 6-2 et 6-3 du décret du 18 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 20 de la loi du 10 juillet 1965. - 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 quinze 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 dans la trousse ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition constitue dénonciation de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant et les causes de la créance. Les effets de tout paiement ou transfert antérieur au jugement ou au jugement en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulièrement faite au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

Article 5-1 du décret du 18 mars 1967. - Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquidées et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 19 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années écoulées ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 19 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années écoulées ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

k

306

114

51

6° Le notaire et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.
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 donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivi ; 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 authentifiera la convention.
Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 6-2 du décret du 19 mars 1967 - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :
1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
3° Le trop ou moins perçu aux provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 19 mars 1967 - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

SECTION 1

NOTIFICATIONS DES MUTATIONS ELECTION DE DOMICILE

Notification des mutations

Pour ce qui concerne la notification des mutations, il est fait application de l'article 6 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduit :

Article 6 - 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'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui suivent le cas, réelles, attestées, constatées ou constatées 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 droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.
Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

307

52

Élection de domicile par les nouveaux copropriétaires

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, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'immeuble.

SECTION 4**MODIFICATION DES LOTS**

Chaque copropriétaire pourra, sans le consentement ni l'intervention des autres copropriétaires, mais sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et, par suite, réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser. Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

Les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toutes natures afférentes aux locaux en question, à la condition que le tout reste échangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée constituée à la majorité des 2/3 des copropriétaires présents ou représentés, à moins que la nouvelle répartition des charges soit faite conformément aux éléments pris en considération et la méthode calcul retenus dans le présent règlement de copropriété, observation faite que cette approbation pourra être aussi bien postérieure à la modification que préalable à celle-ci, s'agissant d'une simple mesure de contrôle.

La question sera normalement débattue lors de la plus prochaine assemblée.

Toutefois le copropriétaire intéressé pourra demander que l'assemblée soit convoquée à cet effet et à ses frais dans les plus brefs délais.

La réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

La division ou la subdivision de lots sera susceptible d'entraîner la création de parties communes spéciales si parties de ces lots et leurs éléments d'équipement sont affectés à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division. Ces parties communes spéciales seront alors l'objet d'une propriété indivise et particulière entre tout ou partie des lots issus de la division au prorata des quotes-parts dans les parties communes attachées à ces lots.

Toute modification permanente de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales ou spéciales, observations faites que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la seule signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

E

308

116

55

Toutefois, si pour ce faire et pour procéder à la publication comparative, l'intervention du syndic était demandée, celle-ci devrait se baser à cette demande. Il reçoit, en tant que de besoin, en vertu du présent règlement, tous pouvoirs à cet effet.

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.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise:

- 1° au syndic de la copropriété alors en fonction;
- 2° au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE III

LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement et lui faire à cet égard les prescriptions de ces dispositions.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul responsable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constituent pas des locations.

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division lors à l'occasion d'un acte conventionnel constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot, il est fait application de l'article 4 du décret du 19 mars 1967, reproduit ci-dessus, Chapitre II Mutations de propriété, Section I.

K

309

117

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I SYNDICAT

Pour ce qui concerne les dispositions relatives au syndicat, il est fait application des articles 14, 15, 16, 16-1 et 16-2 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduits :

Article 14 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat copropriétaire régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

Article 15 - Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires, il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits attachés à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndicat.

Article 16 - Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'article précédent. Il ne dispose plus de vote, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 16-1 - Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se répartissent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figurent ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties affectées à chaque lot.

Le prix du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remis directement par le syndicat et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot.

Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 16-2 - L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la présente loi est poursuivie et prononcée loi par loi à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers concernés, ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat.

E

310

118

33

Lorsque l'usurpation porte uniquement sur des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.

Lorsque l'usurpation est poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat, les dispositions de l'article 16-1 sont applicables pour la répartition des indemnités compensatoires.

CHAPITRE II

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

SECTION I

ÉPOQUE DES RÉUNIONS

Les copropriétaires se réunissent en une première assemblée générale au plus tard douze mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance, à la diligence du syndic provisoire.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et, entières le budget prévisionnel pour le temps restant à court sur l'exercice en cours.

Par la suite, il sera tenu une assemblée générale au moins une fois chaque année.

L'assemblée générale pourra être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un nombre de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou par le conseil syndical.

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble privé en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

SECTION 2

CONVOICATIONS

Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Pour ce qu'il concerne les autres personnes habilitées à convoquer l'assemblée générale, il est fait application des articles 8 et 50 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits :

E

3M

119

56

Article 9 - La convocation de l'assemblée est de droit obligatoire est demandée au syndic par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours. Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret. Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Article 50 - Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3e alinéa) ci-dessus, le président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

Contenu des convocations - Documents annexes

Pour ce qui concerne le contenu des convocations et les documents annexes, il est fait application des articles 9, 10 et 11 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 9 - La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de violation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de constitution des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été émises par l'assemblée générale en application de l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965. Seul urgent, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

Article 10 - A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic le ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. La 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.

K

312

120

51

Article 11 - Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I. - Pour la validité de la décision :

- 1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvés ;
 - 2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;
- La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;
- 3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;
 - 4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;
 - 5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;
 - 6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;
 - 7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (1a et 3a alinéas), 14-2 (2a alinéa), 18 (7a alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;
 - 8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;
 - 9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont le mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

II - Pour l'information des copropriétaires :

- 1° Les annexes au budget prévisionnel ;
 - 2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;
 - 3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965
- Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Délai de convocation - Forme

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues au chapitre VI ci-après.

Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

E

313

121

3

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndicat. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommandée: elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun qui sera, à défaut d'accord des intéressés, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, il est fait application de l'article 23 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 12 du décret du 17 mars 1967 ci-après reproduits:

Article 23 alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965. - Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe ultérieurement à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Article 12 du décret du 17 mars 1967. - Pour l'application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des associés reçoit notification des convocations ainsi que des documents visés au précédent article et il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndicat ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou fictif, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndicat de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société visée aux articles 23 (alinéa 1^{er}), ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

Fixation des jours, dates et heures de la réunion

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

SECTION 3

TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Quorum

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1^{er}) du décret du 17 mars 1967, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sans démission contraire de l'assemblée générale.

Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3) modifié et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

K

314

122

59

Cette feuille est émanée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Mandat

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. Toutefois, 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 p. 100 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.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Décisions - Procès-verbal

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 19 mars 1967, ci-dessus reproduits Section 2 - Convocations. Contenu des convocations - documents annexes

Elle peut, en outre, examiner sans effet électoraux toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l' rubrique de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

4

315

123

61

SECTION 4 VOIX

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale sont calculées en tenant compte de la réduction résultant des dispositions ci-dessus.

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Lorsqu'aux termes du présent règlement les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

SECTION 5

MAJORITES

Décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, il est fait application de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 - 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 décidé par la loi.
Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celle-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces propriétaires seuls prennent part au vote aux décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, il est fait application des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 10 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits:

F

316

124

61

Article 25 de la loi du 10 juillet 1965 - Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires 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 effectuant les pertes communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conforme 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 ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes impliquent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'habitat, au logement, d'autres servitudes ou à la cession de droits de préemption ;
- e) - Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) - La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- g) - A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par 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. La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;
- h) - La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prévues pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 87-561 du 12 juillet 1987 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- i) - La suppression des vices-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- j) - L'installation ou la modification d'une entrée collective ou d'un réseau interne à l'immeuble des lors qu'elle porte sur des parties communes ;
- 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.

Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 -

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins la 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 la 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.

K

317

125

62

Article 19 du décret du 19 mars 1967. - Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de réélection a obtenu au moins la tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché relatif en conséquence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus s'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où l'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, il est fait application des articles 26, 26-1, 26-2 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19-1 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 26 de la loi du 10 juillet 1965. - 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) ;

b) La modification, ou dissolution ou 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 a, b, h, j et m de l'article 25.

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'affectation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

À défaut d'avoir été approuvée dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'entretien mentionnés au c ci-dessus qui ont nécessité 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.

Article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965. - Par dérogation aux dispositions du précédent alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'opérer l'accès de l'immeuble.

L

318

126

63

Article 26-2 de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1 elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 - Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les adaptations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 86-897 du 14 novembre 1986 relative à la mise en œuvre du pacte de régence pour la ville.

Article 19-1 du décret du 19 mars 1967 - Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'entretien prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndic en application du dernier alinéa de l'article 26 de cette même loi. Les notifications prévues à l'article 11 du présent décret n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'entretien prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

SECTION 6

DISPOSITIONS DIVERSES

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auraient pas été représentés à la réunion. Elles sont notifiées aux non présents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société, s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Conformément à l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière abusive peut être condamné à une amende civile d'un montant de 150 à 3.000 Euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés à l'article 26 c) de la loi du 10 juillet 1965.

E

319

127

64

CHAPITRE III

SYNDIC

SECTION 1

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Le syndic est nommé sur décision adoptée par l'assemblée générale dans les conditions de majorité prévues aux articles 25, 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 18, 28 et 29 du décret du 17 mars 1967.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le syndic dans les conditions ci-dessus, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du Décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les autres cas que celui envisagé à l'article précédent, où le syndic est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du Décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination de syndic.

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé ci-dessus.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'article ci-dessus.

L'assemblée générale peut à tout moment révoquer le syndic saisi à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

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 de la copropriété pourra être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du Décret du 17 Mars 1967.

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve de ce qui échet de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale.

Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées par la société dénommée "SOCIETE IMMOBILIERE DE TRANSACTION" dite "S.I.T.", sise à MONTPELLIER (Hérault), 113, quai Jean Pinède, La Tertre.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat copropriétaire, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi eux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical.

E

320

128

65

SECTION 2

ATTRIBUTIONS

Le syndic est chargé :

Pour ce qui concerne les pouvoirs du syndic, il est fait application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit.

Art. 18 - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le règlement d'administration publique prévu à l'article 47 ci-dessous :

- 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'élaborer et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
 - 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 ;
 - de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidées par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;
 - d'ouvrir un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat sur lequel seront 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 affecté par un syndicat soumis aux dispositions de la loi n° 70-4 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 syndicat dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maintien 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 tout les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à cet acte, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la régulation 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, 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 et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

E

321

129

66

Travaux urgents - En cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Personnel - Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Liste des copropriétaires - Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires des droits d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Archives - Le syndic dépose les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat; il dépose, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'état de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'état de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

Comptabilité - Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, le détail de l'exercice, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis par le syndic conformément à des règles comptables spécifiques fixées par le Décret 2005-240 du 14 mars 2005. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvés.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par les produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Le syndic organise la comptabilité de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Les dispositions des articles 1^{er} à 6 de la loi n° 20-281 du 6 avril 1908 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de propriétaires.

Dépôt des fonds - Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la Loi N° 70-5 du 2 Janvier 1970, toutes sommes ou valeurs reçues pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

B

322

130

67

Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale. Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Actions en justice - Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf s'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée (saisie attribution, saisie conservatoire, saisie vente, etc...) et en cas d'urgence dans tous les cas entrant dans la compétence du juge des référés. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

SECTION 3

EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites prévues à la section 5 du chapitre II du présent titre.

Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour se faire en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de l'embauche, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs descendants ou employés, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

E

323

131

66

SECTION 4

CHANGEMENT DE SYNDIC

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après épuisement 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 paragraphes ci-dessus du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

CHAPITRE IV

CONSEIL SYNDICAL

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 saisi lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 23, arrête un montant des marchés et des contrats à passer duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. À 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 tout document intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés de sociétés propriétaires de plusieurs lots, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 64-595 du 12 juillet 1964 définissant la location-accès à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsque 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 titulaire, 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 article ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

R

324

130

69

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, suite 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.

Seul dans le cas des syndicats occupés, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 25, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

À 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.

A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur désignation s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou sur leur arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessaires par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

L

325

133

70

Conseil syndical d'un syndicat copropriétaire

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat copropriétaire, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi eux-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 élus et leurs révocabiles 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.

CHAPITRE V

BUDGET PRÉVISIONNEL PAIEMENT DES PROVISIONS ET CHARGES RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Budget prévisionnel

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera faite par décret en Conseil d'Etat.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'acquisition d'équipement nouveau, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'agrandissement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- 4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la détérioration d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menus réparations.

E

326

134

71

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultent de l'approbation des comptes du syndicat ;
- sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

Avances - Provisions

Les copropriétaires versent au syndicat :

- 1° Des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.
- 2° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ci-dessous énoncées ;
- 3° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- 4° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au schéma annexé à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Règles

- **Intérêts de retard** - Les sommes dues au titre du présent chapitre portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire débiteur.

- **Recouvrement des fonds** - Les dispositions de l'article 55 du Décret du 17 Mars 1967 sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

E

327

135

72

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, les frais exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

- **Frais de procédure** - Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

- **Solennités** - Les créances de toute nature du syndicat à l'égard de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 16, 19-1 et 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965. Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Indivisibilité - Solidarité

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des titulaires ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots vendraient à appartenir individuellement à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les tous-propriétaires, les usufructuaires et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE VI ASSURANCES

Assurance "DOMMAGE - OUVRAGE" Loi du 4 Janvier 1978

Conformément aux dispositions de la Loi N° 75-12 du 4 Janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "DOMMAGES et OUVRAGE" sera souscrite par le Maître d'Ouvrage. Une copie de la police sera remise au Syndic.

Il est rappelé que la police dommages à l'ouvrage bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble et assure la réparation des dommages de construction pendant la durée de garantie décennale.

Le syndicat des copropriétaires sera tenu :

- au cas où des travaux seraient effectués au titre de la garantie de parfait achèvement de notifier à l'assureur le constat de leur exécution dans le mois de sa date ;
- au cas de survenance de sinistres susceptibles de mettre en jeu la garantie du contrat de les notifier à l'assureur dans les cinq jours suivant celui où le syndicat des copropriétaires en a eu connaissance.

La copropriété est tenue de souscrire et de maintenir cette assurance pendant toute la durée de la garantie décennale.

R

328

136

73

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

En application de la loi n° 85-1416 du 31 décembre 1985, le maître de l'ouvrage fera établir et compléter par le coordonnateur un dossier rassemblant toutes les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

Un exemplaire de ce dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (D.I.U.O.) remis par le coordonnateur en fonction lors de la réception de l'ouvrage sera, avec un exemplaire du procès-verbal constatant cette remise, remis, à la diligence du maître de l'ouvrage, au premier syndic de la copropriété à charge pour ce dernier de le transmettre à son successeur, lequel devra le rétransmettre à son successeur et ainsi de suite.

Assurances du Syndicat des copropriétaires : police dite "Multirisques copropriété".

Le Syndicat des copropriétaires souscrit auprès d'une Compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'immeuble (parties privatives et parties communes), contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes, seulement); étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que le ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre le copropriétaire, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci avant désignées, excepté.

- Le recours des voisins et les recours des locataires.

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc... y compris les accidents).

- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserve des dispositions légales.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement communs, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'Assemblée générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, pour garantir contre tout ou partie des risques sus énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'annulation prévue dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au Syndic.

L

329

137

74

AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE

Les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble endommagé.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient éventuellement décidées par l'Assemblée Générale, le Syndicat conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

Assurance individuelle à chaque des copropriétaires

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, savoir :

Assurance Dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que par celles se trouvant à leur service.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantissent contre les risques locatifs et les recours des voisins.

CHAPITRE VIDISPOSITIONS COMMUNES

Les notifications et les mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance.

TITRE VDECISIONS EXTRAORDINAIRESCHAPITRE IMODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la possession, l'usage et l'administration des parties communes.

E

330

138

75

Les décisions prises dans le cadre de l'année ci-dessus seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 Juillet 1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot.

En conséquence:

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

b) En cas d'attribution séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au profit des surfaces des lots issus de la division, à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

c) Lorsqu'un changement de usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION 1

ACTES D'ACQUISITION

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

R

33 1

139

Le syndicat peut acquérir lui-même, également, à titre onéreux ou à titre gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privé. Le syndicat ne dispose pas de vote en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

SECTION 2

ACTES DE DISPOSITION

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement du cours commun, à d'autres servitudes ou à la cessation de droit de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision prise dans ces conditions, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'alinéa précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'abandon des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

CHAPITRE III

TRAVAUX IMMOBILIERS - AMÉLIORATIONS - SURÉLEVATIONS - ADDITIONS

1°) Améliorations -

L'assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'addition d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sans à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée,

- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

E

332

140

77

Une deuxième Assemblée Générale des copropriétaires pourra se réunir lorsque la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés n'a pas pu être obtenue en première assemblée.

Le copropriétaire qui engage une action contestant (de manière dilatoire ou abusive) une délibération d'assemblée concernant les travaux mentionnés à l'article 26 c de la loi du 10 juillet 1965 pourra être frappé de l'amende prévue par le nouvel alinéa de l'article 42 ajouté par la loi du 21 juillet 1994.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impérieux de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation de ces travaux, en raison, soit d'une destruction définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'Assemblée des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'eux au coût de ces travaux.

La décision prise par l'Assemblée Générale en application de la présente clause "Améliorations" oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'Assemblée Générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes versées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation intervenue du lot de l'adossé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en Société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent Article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi conçues :

Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus. Le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées.

E

333

141

76

Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont endossés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

2°) Surélévation. Additions -

La surélévation ou la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privé ne peut être réalisée par les soins du Syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'ériger aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Les copropriétaires qui subiront un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le Syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement avarié auront tenu de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, dans le cas échéant, des dispositions de la clause ci-dessous stipulée autorisant un copropriétaire à céder à un autre copropriétaire ou à un tiers l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'Assemblée Générale des copropriétaires sera réunie dans le délai de deux mois pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux avariés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires intéressés le demande.

Il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus. Les indemnités d'assurance seront affectées par le Syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurance seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations

E

334

142

79

de bon état, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles de la présente clause qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction sera soumis aux dispositions du Chapitre V "Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des Créances du Syndicat".

La valeur de la reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges transférera aux parts copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux Immobiliers - Améliorations".

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à cette même clause.

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le Syndicat entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

En cas de destruction partielle, le Syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstruits. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payable en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

CHAPITRE V

ADHESION A UNE UNION DE SYNDICAT

Le syndicat des copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'habitation ou de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

E

335

143

80

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Ils ne peuvent déroger à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constitutive ou à constituer est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndicats des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndicats participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'adoption des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

Il est constitué un conseil de l'union chargé d'exécuter le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

1°) Litiges

Sont préjudicés de l'application des textes édictés par la loi du 10 juillet 1965, les actions personnelles nées de l'application de la Loi N° 85-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, 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 relatives, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défendants dans un délai de deux mois à compter de la notification de ces décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

En cas de modification, par l'Assemblée Générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux Inévitables Améliorations".

2°) Mesures concernant les copropriétés en difficulté.

Pour ce qui concerne les copropriétés en difficulté, il est fait application des articles 29-1 à 29-6 de la loi du 10 juillet 1965 et 62-1 à 62-15 du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 29-1. - Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statue, comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement.

E

336

144

81

normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans intermédiaire et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical et l'assemblée générale, convoquée et présidée par l'administrateur provisoire, continuant à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exerce personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété. Le décreton désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

Article 29-2 - Le président du tribunal de grande instance statue comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :
- à la condamnation du syndicat obteneur au paiement d'une somme d'argent ;
- à la résiliation d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.
La décision de suspension ou d'interdiction provoque des poursuites entières toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résiliation des droits.

Article 29-3 - Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou entières dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Article 29-4 - Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et concernant l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. Le président du tribunal de grande instance statue comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat de copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Article 29-5 - L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République. Le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Article 29-6 - Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

E

337

145

82

Article 62-1 - La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Article 62-2 - Lorsque la demande émane de copropriétaires représentant ensemble 16 p. 100 au moins des voix du syndicat, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat représenté par le syndic.

Lorsque la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande, après consultation du conseil syndical. L'autorisation prévue à l'article 69 du présent décret n'est pas dans ce cas nécessaire.

Lorsque la demande émane du procureur de la République, il présente au président du tribunal de grande instance une requête indiquant les faits de nature à motiver cette demande. Le président du tribunal, par ses soins du greffier, fait convoquer le syndicat représenté par le syndic, par acte d'huissier de justice, à comparaître dans le délai qu'il fixe. A cette convocation est jointe la requête du procureur de la République.

Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience.

Article 62-4 - A l'effet de charger l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, et notamment de définir les pouvoirs dont l'exercice est confié à celui-ci, le président du tribunal de grande instance peut ordonner toutes les mesures d'urgence légalement admissibles. Il peut entendre le président du conseil syndical.

Article 62-5 - L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé. A l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre acquiescement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission et l'étendue de ses pouvoirs par rapport à ceux qui sont, notamment, maintenus au syndic.

L'ordonnance est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé. A l'initiative du syndic ou de l'administrateur provisoire désigné, soit par remise contre acquiescement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette communication reproduit soit le texte de l'article 490 du nouveau code de procédure civile s'il s'agit d'une ordonnance du président statuant comme en matière de référés, soit le texte de l'article 495 du même code s'il s'agit d'une ordonnance sur requête.

Article 62-7 - Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.

Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre. A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en oeuvre de la ou des décisions envisagées.

Article 62-8 - Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du présent décret.

E

338

146
65

Article 62-9 - L'administrateur provisoire adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.

Article 62-10 - Lorsque l'administrateur provisoire du syndicat, pour les nécessités de l'accomplissement de sa mission, présente une demande en application de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il saisit le président du tribunal de grande instance par la voie d'une assignation déguisée contre chacun des créanciers concernés.

Article 62-11 - L'administrateur provisoire du syndicat rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal de grande instance à la demande de celui-ci et en tout état de cause à la fin de sa mission.

Il dépose son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République et au syndic de la copropriété désignée.

Dans l'hypothèse où il rédige un prérapport, dans les conditions prévues à l'article 62-13, le secrétariat-greffe de la juridiction adresse une copie de ce prérapport au procureur de la République et au président du conseil syndical.

Article 62-12 - Le syndic désigné informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre déchargement, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire à son bureau, ou en tout autre lieu fixé par l'assemblée générale, pendant les heures courables, dans le mois qui suit. Un extrait du rapport peut être joint, le cas échéant, à la lettre. Une copie de tout ou partie du rapport peut être adressée par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de ces derniers.

Article 62-13 - Si un prérapport est déposé par l'administrateur provisoire avant la fin de sa mission, le prérapport est porté à la connaissance des copropriétaires, à l'initiative de l'administrateur provisoire dans les formes et conditions prévues à l'article 62-12.

Article 62-14 - Si les conclusions du rapport ou du prérapport de l'administrateur provisoire précisent que certaines questions soient soumises à l'assemblée générale, elles doivent être portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou d'une assemblée générale convoquée spécialement à cet effet.

Art. 62-15 - Après le dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal de grande instance assignant comme en matière de référé le syndic désigné en vue de voir prononcer la démission du syndic. La même procédure peut être mise en œuvre par le procureur de la République et l'ordre public l'exige.

Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires. Ceux-ci peuvent être entendus par le juge selon les dispositions du nouveau code de procédure civile.

2°) Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent, 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.

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

E

339

147

64

Art 1 Election de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile en France métropolitaine.

FAIT A MONTPELLIER

LE 28 Janvier 2008



340

148

LE LOGIS
Société en nom collectif
au capital de 1 500 euros
Siège social : Le Stranne,
ZAC du Val de Cresson
130148 Quai Fourn Tristano
34070 Montpellier
MONTPELLIER 478 644 509



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

ORDINAIRE DU 20 JANVIER 2006

L'an deux mille six, le vingt janvier, à dix heures, les associés se sont réunis au siège social, en assemblée générale ordinaire sur convocation de la gérance.

Sont présents ou représentés :

- La Société OCEANIS PROMOFINANCE, propriétaire de une part
ci 1 part
- La Société OCEANIS PROMOTION, propriétaire de mille quatre cent quatre vingt dix-neuf parts
ci 1 499 parts

Total des parts présentes ou représentées : 1 500 parts en pleine propriété sur les 1 500 parts composant le capital social.

Le Président constate que tous les associés sont présents ou représentés ; en conséquence, l'assemblée peut valablement délibérer.

La OCEANIS PROMOTION, représentée par Monsieur Patrice CAVALIER préside la séance en qualité de Gérant.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- Le projet de REGLEMENT DE COPROPRETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION de l'immeuble dénommé "Résidence LE LOGIS", 5, quai des Mariniers à NEVERS (Nièvre) ;
- le rapport de la gérance ;
- le texte des résolutions proposées.

Les documents mentionnés ci-dessus sont, à compter de ce jour, tenus au siège social à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

Il déclare que ces mêmes pièces ont été communiquées aux associés non-gérants avant la date de la présente réunion, et qu'ils ont eu la possibilité de poser, pendant ce même délai, toutes questions au Gérant, ce dont l'assemblée lui donne acte.

E

341

149

Puis le Président rappelle que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

- Pouvoir à donner à Patrice CAVALIER à l'effet de signer le règlement de copropriété et l'état descriptif de division de l'immeuble dénommé "Résidence LE LOGIS", 5, quai des Mariniers à NEVERS (Nièvre)
- Pouvoirs en vue des formalités.

Le Président donne ensuite lecture du rapport de la gérance et ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, et connaissance prise du règlement de copropriété et l'état descriptif de division de l'immeuble dénommé "Résidence LE LOGIS", 5, quai des Mariniers à NEVERS (Nièvre) figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

Section	N°	Lieudit	Contenance Cadastreale
BW	151	Quai des mariniers	14a 58ca
BW	153	Quai des mariniers	06a 29ca
BW	385	2 rue Courmousses	66a 03ca
Soit une contenance cadastrale totale de:			26a 90ca

autorise Monsieur Patrice CAVALIER, représentant OCEANIS PROMOTION, Gérant, à signer pour le compte de la Société ledit règlement.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

La collectivité des associés délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Puis rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à onze heures

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Gérant et les associés présents.

Monsieur Patrice CAVALIER
 Gérant et Associé
 OCEANIS PROMOTION

342

150

LE LOGIS
Société en nom collectif
au capital de 1 500 euros
Siège social : Le Sérénus,
ZAC du Val de Croze
130140 Qui Fiers Tristan
34070 Montpellier
MONTPELLIER 478 844 509

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

ORDINAIRE DU 26 JANVIER 2006

L'an deux mille six, et le vingt six janvier, à dix-sept heures, les associés se sont réunis au siège social, en assemblée générale ordinaire sur convocation de la gérance.

Sont présents ou représentés :

- La Société OCEANIS PROMOFINANCE, représentée par son gérant, Monsieur Patrice CAVALIER, propriétaire de une part, ci 1 part
- La Société OCEANIS PROMOTION, représentée par son Directeur Général, Monsieur Daniel CREMADES, propriétaire de mille quatre cent quatre vingt dix-neuf parts, ci 1 499 parts

Total des parts présentes ou représentées : 1 500 parts en pleine propriété sur les 1 500 parts composant le capital social.

Le Président constate que tous les associés sont présents ou représentés ; en conséquence, l'assemblée peut valablement délibérer.

OCEANIS PROMOTION, représentée par Monsieur Daniel CREMADES préside la séance en qualité de Gérant.

Le Président dépose sur la bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- * le rapport de la gérance ;
- * le texte des résolutions proposées.

Les documents mentionnés ci-dessus sont, à compter de ce jour, tenus au siège social à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

Elle déclare que ces mêmes pièces ont été communiquées aux associés non-gérants avant la date de la présente réunion, et qu'ils ont eu la possibilité de poser, pendant ce même délai, toutes questions au Gérant, ce dont l'assemblée lui donne acte.

Fait le Président rappelle que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

- * Pouvoirs donnés à tous clerks de l'étude de Maître Jean-Pierre BRINES à l'effet de signer l'acte de dépôt des pièces et les actes de vente en l'état futur d'achèvement.
- * Pouvoirs en vue des formalités.

PC 4

343

151

Le Président donne ensuite lecture du rapport de la gérance et ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance donne tous pouvoirs à tous cteurs de l'Usule de Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire à AIX EN PROVENCE (13100) Hôtel du Peul, Hout du Cours Mirabeau, à l'effet de signer l'acte de dépôt des pièces afférents à l'immeuble ci-après et des actes authentiques de ventes en état d'achèvement des biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble en cours de construction sis à NEVERS (58) figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

- Section BW n°153 Hédit 5 Quai des Mariniers pour une contenance de 08 a 29 ca
- Section BW n°151 Hédit 6 Quai des Mariniers pour une contenance de 14a 58 ca
- Et Section BW n°385 Hédit 2 Rue de Gonzague pour une contenance de 5a 03 ca

Solt une contenance cadastrale totale de 28a 90 ca

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

La collectivité des associés délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à dix-huit heures

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Gérant et les associés présents.

Daniel CREMADES
Représentant OCEANIS PROMOTION
Gérant et Associé

Patriot CAVALIER
Représentant OCEANIS PROMOFINANCE
Associé




344

28/01 '06 001 10100 PAX 0000072503

IN-7 00000000 00 00000000

152

VILLE DE NEVERS

S.A.E.M.A.N.

QUARTIER SAINT-GENEST

DOSSIER DE REALISATION

DE ZAC

CANIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN



Benoit JULIEN Architecte 44, rue Lamotte 75015 PARIS

MAI 1893

345

20/01 '04 20:15:39 FAX 0368771385

NOT RECHERCHÉ ET ANNULÉ

153

COMMUNE DE NEVERS

SABMAN

QUARTIER SAINT-GENEST

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DE TERRAINS

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1 - Aux termes d'un contrat de concession passé en application des articles L 500-4 et R 511-4 du Code de l'Urbanisme, la Commune de Nevers a concédé à la SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA MEYRE (S.A.E.M.A.N.) l'aménagement de la ZAC du quartier Saint-Genest.

Conformément aux dispositions de l'article 23 du Cahier des Charges de Concession, la S.A.E.M.A.N. a établi le présent Cahier des Charges de Cession, de Location ou de Concession d'usage des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC du quartier Saint-Genest.

- 1.2 - Le présent Cahier des Charges est divisé en trois titres :

347

155

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur. Les difficultés de financement ou de commercialisation ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts pour le logement social.

Malgré, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qui n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations liées à la charge du constructeur par le présent Cahier des Charges, le contrat ou acte de vente ou de location ou leurs annexes, la S.A.E.M.A.N. pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente, dans les conditions suivantes :

1- Dommages et intérêts (cas particuliers) :

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4 § 1, 2, 3 et 4, la S.A.E.M.A.N. le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 20 jours en ce qui concerne les délais des § 1, 2 et 3 ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 4.

Si ce délai passé, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la S.A.E.M.A.N. aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1 / 1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10 %.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la S.A.E.M.A.N. pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2- Résolution de la vente :

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la S.A.E.M.A.N. notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

348

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction dans les délais impartis.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la S.A.E.M.A.N. au moins 2 mois à l'avance, de ses intentions.

La S.A.E.M.A.N. pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle ou, le cas échéant, que le bail soit réalisé ou ne soit cédé qu'à un concessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la S.A.E.M.A.N., de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la S.A.E.M.A.N. pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la S.A.E.M.A.N.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la S.A.E.M.A.N.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

349

157

21/01 '00 200 13:55 FAX 010372035

SCS DESIGN ET LANDSCAPE

0007

9

TITRE II

Chapitre 1

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA S.A.E.M.A.N.

La S.A.E.M.A.N. exécutera en accord avec le concédant, conformément au P.A.Z., au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres, et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des Collectivités territoriales ou à être remis aux organismes concessionnaires.

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS ET ESPACES LIBRES

Jusqu'à leur remise à la Collectivité territoriale, la S.A.E.M.A.N. pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et espaces libres qu'elle aura réalisés.

Dès leur ouverture au public, la Commune assurera l'entretien, et la police y sera assurée par le Maire conformément à la Loi.

Chapitre 2

TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

11.1- Le constructeur et la S.A.E.M.A.N. s'engagent à respecter les dispositions du P.A.Z. dans l'ensemble de ses documents constitués (plan, règlement, servitudes, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci.

En aucun cas, la responsabilité de la S.A.E.M.A.N. ne pourra être engagée en raison des dispositions du P.A.Z. ou des modifications qui seraient apportées à ce dernier quelle que soit leur date.

350

158

11

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

- 15.1 - Jusqu'à la remise des ouvrages à la Ville ou aux Sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc... établies par la S.A.E.M.A.N. et conformément aux avant-projets généraux approuvés. Tous les branchements et réseaux seront enterrés.

Il aura droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements.

Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la Ville ou le service public.

- 15.2 - Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à la disposition des services distributeurs (EDF - GDF - France Telecom) ou de la SAEMAN les sols, terrains, locaux "ad hoc" nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution, la pose des canalisations, l'implantation des postes de transformation, de détente, de régularisation, de comptage, etc.

Cette mise à disposition qui interviendra dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet si nécessaire de conventions particulières entre ces services distributeurs et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir, à l'exploitant de ces ouvrages, le droit d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux ainsi que le libre accès à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permettant le passage routier.

- 15.3 - Dans le cas où la réalisation des postes de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où la S.A.E.M.A.N. construirait pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans la clause ci-dessus.

La convention particulière éventuelle qu'elle aurait passée avec ses services de distribution s'imposerait alors au constructeur en tant que besoin.

351

159

18

ARTICLE 16 - LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS

Le constructeur devra contribuer à la réalisation du programme d'équipement social de la ZAC du quartier Sènti-Genevi. Le montant de la participation sera déterminé dans l'acte de cession ou de location et sera intégralement versé à la S.A.E.M.A.N. au moment de la signature de l'acte notarié.

352

01/01 00 250 10:03 FAX 030072235

PCP, MAXIM ET L'UNION

160

15

ARTICLE 22 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations de l'Etat qui ont habituellement son propre assureur.

ARTICLE 23 - LITIGES SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le Titre III du présent Cahier des Charges feront loi tant entre le S.A.E.M.A.N. et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

Le S.A.E.M.A.N. subroge, en tant que de besoin, le constructeur dans ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Annexe : CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

353

25/01 06 JEU 18:03 FAX 0380572006

SCP HENRI ET LEBETTEL

161
0011

VILLE DE NEVERS

S.A.E.M.A.N.

QUARTIER SAINT-GENEST

DOSSIER DE REALISATION

DE ZAC

CANIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Benoit JULLIEN Architects 44, rue Lavoisier 75015 PARIS

MAI 1993

354

28/11 14 JEU 15:34 FAX 036878334

SOP: MITAHER NY LEBLITIER

162

M012

ZAC DU QUARTIER SAINT-GENEST

ANNEXE TECHNIQUE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

PREAMBULE

Le présent document constitue une annexe du Cahier des Charges de Cession de Terrain applicable à l'intérieur du périmètre de la ZAC Saint-Genest, dont il est indissociable.

Il a pour objet d'assurer la cohérence et la compatibilité entre les ouvrages et équipements d'infrastructure existants ou réalisés par l'aménageur et les ouvrages réalisés par le constructeur.

Il définit les obligations et charges respectives de l'aménageur et du constructeur pour toutes les questions techniques liées à l'acte de construire.

Ses dispositions s'appliquent à toute cession, location ou concession d'usage, par l'aménageur de la ZAC, de terrains à l'intérieur de l'opération, sauf à ce qu'il y soit expressément dérogé dans l'acte de cession de location ou de concession d'usage.

1°/ BORNAGE DU TERRAIN

A la demande du constructeur l'aménageur fera border le terrain cédé.

Le maintien et l'entretien des bornes sera ensuite à la charge du constructeur, y compris leur remplacement en cas de tassement conduisant à supprimer les bornes posées.

Toute intervention sur les bornes posées par l'aménageur devra être réalisée par le géomètre de l'opération désigné par l'aménageur.

2°/ PREPARATION DU TERRAIN

Le constructeur prendra le terrain dans l'état dans lequel il se trouve tant en ce qui concerne son occupation que pour ce qui est de l'état du sous sol.

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires (celles résultant du Plan d'Aménagement de Zone notamment) de celles figurant au C.C.C.T. ou des restrictions énoncées ci-après, il fera son affaire personnelle de tous travaux de débroussaillage, abattage d'arbres y compris déssouchage, décapage de la terre végétale, terrassement général, démolition d'ouvrage et constructions, élimination de matériaux et gravats.

355

L'abatage des arbres, lorsqu'il est indispensable et possible au regard des dispositions réglementaires, devra être indiqué au dossier de permis de construire et être réalisé dans des conditions énumérées avec l'aménageur.

La terre végétale découpée par le constructeur sera stockée en vue d'être réutilisée.

Ce stockage s'effectuera sur la parcelle acquise ou, en cas d'impossibilité, en un lieu désigné par l'aménageur.

La terre végétale stockée et excédant les besoins du constructeur pour ses propres aménagements en périphérie de ses constructions, deviendra la propriété de l'aménageur qui en disposera librement.

Les démolitions d'ouvrages et de bâtiments autorisés se feront sous la responsabilité du constructeur selon des dispositions ayant reçu l'agrément de l'aménageur.

Les produits de démolition seront évacués par le constructeur. En aucun cas ils ne pourront être brûlés ou entoués sur place.

5/SONDAGES GEOTECHNIQUES ET ARCHEOLOGIQUES

L'aménageur entend réaliser sur le territoire de la ZAC une campagne de sondage donnant des indications sur les caractéristiques géotechniques des sols et sur la présence et la nature d'éventuels vestiges archéologiques.

Les résultats de ces investigations seront communiqués, à titre d'information générale, au constructeur qui les utilisera sous sa pleine et entière responsabilité.

Il appartient au constructeur de faire effectuer les études et reconnaissances détaillées justifiées par son projet. En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ou de son maître d'œuvre ne pourra être recherchée sur les conséquences résultant d'une utilisation par le constructeur des indications figurant dans les documents d'étude communiqués par l'aménageur.

6/ACCES ET ALIMENTATION DE CHANTIER

L'aménageur est tenu d'assurer en permanence l'accès au terrain cédé depuis la voie publique.

La réalisation d'un accès de chantier depuis cette voie sera étudiée par le constructeur, en concertation avec l'aménageur, avec le service responsable de la voie.

Les travaux spécifiques de raccordement ainsi que la signalisation seront à la charge et sous la responsabilité du constructeur.

356

28/01 '01 15:44 271 0306772145

SOP, MICHAEL ET ASSOCIATES

164

Il en sera de même pour les alimentations de chantier qui seront mises en place par le constructeur en accord avec les différents services concessionnaires ou exploitant.

Ces réseaux provisoires seront placés sous la responsabilité du constructeur qui devra en assurer la démolition ou le repli en fin de chantier.

5/ CLOTURE DE CHANTIER

Le constructeur sera tenu de clôturer son chantier sur la totalité de sa périphérie.

La clôture sera réalisée conformément aux dispositions en vigueur sur le territoire de la commune de Nevers.

Le constructeur sera également tenu de démolir ou de replier cette clôture en fin de chantier. En cas de réalisation des constructions par phase la position de la clôture évoluera en fonction de la finaison de chacune des phases.

6/ VOIRIE, ECLAIRAGE PUBLIC

L'aménageur réalisera tous les travaux sur voirie publique prévus au programme des équipements publics de la ZAC, jusqu'en limite des terrains bédés.

Le constructeur aura en charge tous les travaux de voirie à l'intérieur de la parcelle cédée, y compris en cas de voirie destinée à être incorporée au domaine public, et ce jusqu'au raccordement à la voirie existante.

La géométrie de cette voirie devra être approuvée par les services compétents de la Ville de Nevers. En cas de voirie destinée à être incorporée au domaine public, les caractéristiques techniques de la voie (épaisseur, choix des matériaux...) devront être étudiées avec les dits services.

Il en sera de même pour l'éclairage des espaces extérieurs et de la voirie.

7/ RESEAUX DIVERS

Le constructeur fera son affaire du raccordement des constructions aux réseaux existants publics et/ou concédés: Eaux pluviales et usées, eau potable, téléphone, électricité, gaz.

Les conditions de raccordement seront examinées, en concertation avec l'aménageur, avec les services concernés.

Le constructeur réalisera tous ouvrages de génie civil, dans les immeubles ou sous espaces extérieurs permettant la distribution de la télévision par câble.

357

165

21/03 '06 JUS 18152 FAX 838878384

SCS (MONTAIGNE ET LAHITTE)

M 015

87/ESPACES EXTERIEURS ET PAYSAGERS

L'aménageur réalisera tous travaux d'aménagement des espaces libres à l'extérieur de la parcelle cédée ou d'une limite dite "limite de prestation paysagère" définie lors de la cession (ce pourra en particulier être le cas pour des cessions limitées à l'emprise des bâtiments).

Le constructeur réalisera tous travaux d'aménagement des espaces libres à l'intérieur de sa parcelle ou à l'intérieur de la limite de prestation paysagère.

Dans tous les cas les aménagements prévus par le constructeur figureront au dossier de permis de construire et seront étudiés en concertation avec l'aménageur.

87/ORDURES MENAGERES

Les constructions projetées devront comporter les locaux fermés destinés au stockage des contenants pour les ordures ménagères.

Le projet devra en outre comporter une aire, proche de la voirie et ne gênant pas la circulation des véhicules et des piétons, sur laquelle les contenants seront placés lors de la collecte des ordures.

358

Je soussigné Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, atteste que la présente copie hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous les salaires, impôts, droits et taxes.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne : la société "LE LOGIS" inscrite au SIREN n° 478 844 509, par la production de ses statuts régulièrement publiés.

Le soussigné, Maître BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, certifie la présente copie hypothécaire conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, sans renvoi, ni mot nul, ledit document établi sur 166 pages.



Page

360

N° 3233-SII
10/12/2016

FORMULAIRE DE RASSEMBLEMENT (Form. unique n° 3233-SII-001)			
	Nombre de personnes ou d'immuables	Tant	Total
Tant il des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	1	12*	12*
Tant il des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12*	0
nombre de personnes au-delà de 5	0	0	0
nombre d'immuables au-delà de 5	0	0	0
Frais d'expédition (2,10 € par envoi par courrier)			0*
TOTAL			12*

MODALITÉ DE PAIEMENT

☐ Carte bancaire ☐ Virement ☐ Chèque de Trésorerie à l'ordre du Trésor public
☒ Chèque à l'ordre du Trésor public pour un montant maximum de 1000 € ☐ Numéraire pour un montant maximum de 500 €

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

Le dépôt de la présente demande est retenu pour les motifs suivants :

☐ insuffisance de la description des personnes ou des biens concernés
☐ défaut de justification de la demande
☐ absence de justification de la demande
☐ autre

Le *responsable de la procédure* a été informé de la décision de l'administration.

RELEVÉ DES FORMALITÉS PLURIEES DU 01/01/1972 AU 10/05/2022

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 22-05-2006	Service d'origine : 5904PUI 2006P3146	Date de l'acte : 03-04-2006
Nature de l'acte : VENTE Référence : 5911 BREVETÉ, S.A. EN PROVINCE			

De la relation n° 1 et de formules 53(49) et 2(46)314 :

Organisme Donateur Nom(s) : <u>Organisation des Femmes</u> N° : <u>11 10025</u>		Date de mise à jour : <u>10/06/2010</u> 419 Mo 2010																					
Beneficiaires Recipients Nom(s) : <u>Organisation des Femmes</u>		Date de mise à jour : <u>10/06/2010</u>																					
Donations <table border="1"> <thead> <tr> <th>Donateur</th> <th>Date</th> <th>Montant</th> <th>Statut</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>gus</td> <td>2010/01/01</td> <td>100 000</td> <td>OK</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>100 000</td> <td>OK</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>100 000</td> <td>OK</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>100 000</td> <td>OK</td> </tr> </tbody> </table>				Donateur	Date	Montant	Statut	gus	2010/01/01	100 000	OK			100 000	OK			100 000	OK			100 000	OK
Donateur	Date	Montant	Statut																				
gus	2010/01/01	100 000	OK																				
		100 000	OK																				
		100 000	OK																				
		100 000	OK																				

[illegible]

Price: paperback, £5.99/\$9.95; £12.

N° d'ordre :	Date de dépôt :	Date de dépôt :	Édition (système) :	Date de l'avis :
1	11/01/2008	11/01/2008	5004 P01 2008 760	01/04/2008
Nom de l'auteur :	PRIVILEGE DU VENDEUR			
Adresse :	501 RUE N. ALEX. CH. PHOENIX ST.			
Coordonnées :	101 000 000 000 000 000 000			

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

F
137-1379-138

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
N° 1

Demande de renseignements n° 5504P01 2022H831 (67)
déposée le 17/10/2022, par Maître DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOC

File d'attente

CERTIFICAT

1. *For each of the following, write the number of the correct answer in the space provided.*

* Pour la période de validité du 12/11/1972 au 10/05/1973 (date de mise à jour de l'annuaire), les données sont susceptibles d'être modifiées sans préavis.

13. 1990-1991, 1992-1993, 1994-1995, 1996-1997, 1998-1999, 2000-2001, 2002-2003, 2004-2005, 2006-2007, 2008-2009, 2010-2011, 2012-2013, 2014-2015, 2016-2017, 2018-2019, 2020-2021, 2022-2023, 2024-2025, 2026-2027, 2028-2029, 2030-2031, 2032-2033, 2034-2035, 2036-2037, 2038-2039, 2040-2041, 2042-2043, 2044-2045, 2046-2047, 2048-2049, 2050-2051, 2052-2053, 2054-2055, 2056-2057, 2058-2059, 2060-2061, 2062-2063, 2064-2065, 2066-2067, 2068-2069, 2070-2071, 2072-2073, 2074-2075, 2076-2077, 2078-2079, 2080-2081, 2082-2083, 2084-2085, 2086-2087, 2088-2089, 2090-2091, 2092-2093, 2094-2095, 2096-2097, 2098-2099, 2100-2101, 2102-2103, 2104-2105, 2106-2107, 2108-2109, 2110-2111, 2112-2113, 2114-2115, 2116-2117, 2118-2119, 2120-2121, 2122-2123, 2124-2125, 2126-2127, 2128-2129, 2130-2131, 2132-2133, 2134-2135, 2136-2137, 2138-2139, 2140-2141, 2142-2143, 2144-2145, 2146-2147, 2148-2149, 2150-2151, 2152-2153, 2154-2155, 2156-2157, 2158-2159, 2160-2161, 2162-2163, 2164-2165, 2166-2167, 2168-2169, 2170-2171, 2172-2173, 2174-2175, 2176-2177, 2178-2179, 2180-2181, 2182-2183, 2184-2185, 2186-2187, 2188-2189, 2190-2191, 2192-2193, 2194-2195, 2196-2197, 2198-2199, 2200-2201, 2202-2203, 2204-2205, 2206-2207, 2208-2209, 2210-2211, 2212-2213, 2214-2215, 2216-2217, 2218-2219, 2220-2221, 2222-2223, 2224-2225, 2226-2227, 2228-2229, 2230-2231, 2232-2233, 2234-2235, 2236-2237, 2238-2239, 2240-2241, 2242-2243, 2244-2245, 2246-2247, 2248-2249, 2250-2251, 2252-2253, 2254-2255, 2256-2257, 2258-2259, 2260-2261, 2262-2263, 2264-2265, 2266-2267, 2268-2269, 2270-2271, 2272-2273, 2274-2275, 2276-2277, 2278-2279, 2280-2281, 2282-2283, 2284-2285, 2286-2287, 2288-2289, 2290-2291, 2292-2293, 2294-2295, 2296-2297, 2298-2299, 2300-2301, 2302-2303, 2304-2305, 2306-2307, 2308-2309, 2310-2311, 2312-2313, 2314-2315, 2316-2317, 2318-2319, 2320-2321, 2322-2323, 2324-2325, 2326-2327, 2328-2329, 2330-2331, 2332-2333, 2334-2335, 2336-2337, 2338-2339, 2340-2341, 2342-2343, 2344-2345, 2346-2347, 2348-2349, 2350-2351, 2352-2353, 2354-2355, 2356-2357, 2358-2359, 2360-2361, 2362-2363, 2364-2365, 2366-2367, 2368-2369, 2370-2371, 2372-2373, 2374-2375, 2376-2377, 2378-2379, 2380-2381, 2382-2383, 2384-2385, 2386-2387, 2388-2389, 2390-2391, 2392-2393, 2394-2395, 2396-2397, 2398-2399, 2400-2401, 2402-2403, 2404-2405, 2406-2407, 2408-2409, 2410-2411, 2412-2413, 2414-2415, 2416-2417, 2418-2419, 2420-2421, 2422-2423, 2424-2425, 2426-2427, 2428-2429, 2430-2431, 2432-2433, 2434-2435, 2436-2437, 2438-2439, 2440-2441, 2442-2443, 2444-2445, 2446-2447, 2448-2449, 2450-2451, 2452-2453, 2454-2455, 2456-2457, 2458-2459, 2460-2461, 2462-2463, 2464-2465, 2466-2467, 2468-2469, 2470-2471, 2472-2473, 2474-2475, 2476-2477, 2478-2479, 2480-2481, 2482-2483, 2484-2485, 2486-2487, 2488-2489, 2490-2491, 2492-2493, 2494-2495, 2496-2497, 2498-2499, 2500-2501, 2502-2503, 2504-2505, 2506-2507, 2508-2509, 2510-2511, 2512-2513, 2514-2515, 2516-2517, 2518-2519, 2520-2521, 2522-2523, 2524-2525, 2526-2527, 2528-2529, 2530-2531, 2532-2533, 2534-2535, 2536-2537, 2538-2539, 2540-2541, 2542-2543, 2544-2545, 2546-2547, 2548-2549, 2550-2551, 2552-2553, 2554-2555, 2556-2557, 2558-2559, 2560-2561, 2562-2563, 2564-2565, 2566-2567, 2568-2569, 2570-2571, 2572-2573, 2574-2575, 2576-2577, 2578-2579, 2580-2581, 2582-2583, 2584-2585, 2586-2587, 2588-2589, 2590-2591, 2592-2593, 2594-2595, 2596-2597, 2598-2599, 2600-2601, 2602-2603, 2604-2605, 2606-2607, 2608-2609, 2610-2611, 2612-2613, 2614-2615, 2616-2617, 2618-2619, 2620-2621, 2622-2623, 2624-2625, 2626-2627, 2628-2629, 2630-2631, 2632-2633, 2634-2635, 2636-2637, 2638-2639, 2640-2641, 2642-2643, 2644-2645, 2646-2647, 2648-2649, 2650-2651, 2652-2653, 2654-2655, 2656-2657, 2658-2659, 2660-2661, 2662-2663, 2664-2665, 2666-2667, 2668-2669, 2670-2671, 2672-2673, 2674-2675, 2676-2677, 2678-2679, 2680-2681, 2682-2683, 2684-2685, 2686-2687, 2688-2689, 2690-2691, 2692-2693, 2694-2695, 2696-2697, 2698-2699, 2700-2701, 2702-2703, 2704-2705, 2706-2707, 2708-2709, 2710-2711, 2712-2713, 2714-2715, 2716-2717, 2718-2719, 2720-2721, 2722-2723, 2724-2725, 2726-2727, 2728-2729, 2730-2731, 2732-2733

Le règlement est soumis aux limitations des compétences dévolues de la puissance publique et doit certifier que tout ce qui n'est pas une manifestation ayant pu affecter un particulier ou les intérêts des personnes ou de la collectivité. Les renseignements personnels des citoyens par communication au SPAC ou requête du centre des renseignements doivent être traités en situations de confidentialité.

A NEUTR 1, 1077102022
Pour le Service de la Qualité Formative
Le responsable des Affaires pédagogiques
Jean-François JONNEAU

[illegible]

Leads the participants through the first 35 slides in the 5472D. 37 slides in the 5475 module address a hands-on part, and focuses on basic laboratory techniques and safety. Participants are assigned to work in pairs or small groups to complete the hands-on portion of the module.

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIQUES DU 01/01/1972 AU 10/05/2022

Informations Nom : Prénom : Date de naissance : Lieu de naissance : Adresse : Téléphone : E-mail : Date de l'entretien :					
Diagnostic Symptômes : Durée de l'épisode :					
Examen clinique Signes :					
Examen de laboratoire Résultats :					
Conclusion Diagnostic :					
Prescription Médicaments :					
Recommandations Suivi :					
Signature Médecin :					

Revised Page no.: 11/16/2017, Author(s): D.S.R.D.C.L.R
Date of issue of the: 11/17/2016

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 22/02/2006	Référence d'enregistrement : 4001091 2006/001	Date de l'acte : 07/04/2006
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRIORITE DE DENTELERA A L'EPOTHEQUE CONVENTIONNELLE Relevance : NOUVEAUX AVALS PRESENTES Destinataire : ADALPHO MORAES LIMA JUNIOR			

Dispositivo: 4^a Edição do formulário J504/P01 2004/11-01 - PRIMEIRO DE ABRIL DE 2005[illegible]

364

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIQUES DU 01/01/1972 AU 30/06/2022

Dispositif n° 1 de l'arrêté préfectoral 2006/561 - PROJET DE PROJET DE LOI

Immobilier	Financier	Environnement	Transport	Autre
1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
1000000	1000000	1000000	1000000	1000000

Montant total : 5 100 000 000 - Arrêté préfectoral 2006/561 - Arrêté préfectoral 2006/561
Date de mise en œuvre : 01/01/2022 - Date de mise en œuvre : 01/01/2022

Dispositif n° 2 de l'arrêté préfectoral 2006/561 - HYDROLOGIE ET CLIMAT

Immobilier	Financier	Environnement	Transport	Autre
1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
1000000	1000000	1000000	1000000	1000000

Montant total : 5 100 000 000 - Arrêté préfectoral 2006/561 - Arrêté préfectoral 2006/561
Date de mise en œuvre : 01/01/2022 - Date de mise en œuvre : 01/01/2022

N° d'ordre	Libellé	Montant	Date de mise en œuvre
1	Projet de loi	5 100 000 000	01/01/2022

RELEVÉ DES FORMALITÉS PI BUEES DU 01/01/2022 AU 31/03/2022

Empoisonnement de la formule $3\text{H}_2\text{O} + 2\text{H}_2\text{P}(\text{OH})_2$

[illegible]

Disponibile a: 1 de la pagina 390490 / 2033350.

Schreiben Sie die folgenden Aussagen in Ihre eigenen Worten:

RECENT DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 10/05/2022

1) $\text{H}^1(X, \mathbb{Z}) \cong \mathbb{Z}$ if X is a circle, $\mathbb{Z}$ if X is a torus, $\mathbb{Z}^2$ if X is a torus, $\mathbb{Z}^3$ if X is a torus.

Indicador	Unidad	Valor	Unidad	Valor
Indicador	Unidad	Valor	Unidad	Valor
Indicador	Unidad	Valor	Unidad	Valor

Mariano Pringolo - 17029681 CH Acquistato il 3 del Feb. 1978
Nella camera della - 11-17-1978

[illegible]

J. L. S. 09-07-06

1. renseignements	
Nom	James & Margaret M. Fisher
Prénoms	James M. Fisher
1. diagnostics	
Diagnose	

369

RELEVÉ DES FORMALITÉS POBILES DE 81/01/1971 AU 10/05/2022

Dispositif n° 1 de la formule 5804P01 2003V361 - PRIVILEGE DE PRIORITE DE DENIER

Immatriculé	Débit	Crédit	Débit	Crédit
		NOUVEAU		
			NOUVEAU	
			NOUVEAU	

Montant Principal : 15 000 000,00, Accessoires : 15 000 000,00, Taux d'intérêt : 3,00 %
Date d'émission : 10/05/2022, Date d'échéance : 10/05/2024

Dispositif n° 2 de la formule 5804P01 2003V361 - HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Immatriculé	Débit	Crédit	Débit	Crédit
		NOUVEAU		
			NOUVEAU	
			NOUVEAU	

Montant Principal : 15 000 000,00, Accessoires : 15 000 000,00, Taux d'intérêt : 3,00 %
Date d'émission : 10/05/2022, Date d'échéance : 10/05/2024

N° d'ordre	Date de dépôt	Montant d'ordre	Montant d'ordre	Montant d'ordre
		NOUVEAU		
			NOUVEAU	
			NOUVEAU	

RELEASE UNDER E.O. 14176 FROM ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

[illegible][illegible]

369

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DE 01/01/1972 AU 10/05/2022

Dispositif n° 2 de la formalité 5504PD1 2007V362 10) POLITIQUE CONTINENTALE

Modèle Principal : 5504PD1-UR - Accessoires : 1 021,00 L192, Tous d'usages : N°019
Date entrée en vigueur : 14/06/2022 Date en fin de validité : 14/06/2022

Demander page de la notice à la demande de renseignements via rubrique 9 pages y compris le dossier

370



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE
N° 1001
19 RUE CAMILLE BAYNAC
92015 NEUILLY SUR SEINE
Téléphone : 01 83 53 43 43
Mail : spf@neuilly19d@dp.finances.gouv.fr



Maitre DURANCAU PARTENAIRES ET
ASSOC
160 ROUTE DE BIERRE
DOMAINE LES PLANTERS
13016 ESCULIEZ

Vous trouverez dans la présente brochure :

- La liste des personnes et des entreprises qui ont obtenu le droit de participer à la vente de la propriété foncière de la République Française
- La liste des personnes et des entreprises qui ont obtenu le droit de participer à la vente de la propriété foncière de la République Française

371

Date : 17/06/22

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 5504P01 2022H0001

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1972 au 10/05/2022

PERSONNES PRISES EN COMPTE POUR LA RECHERCHE FICVI

Nom	Prénoms	Deuxième prénom	Date de naissance	Lieu de naissance

LES RENSEIGNEMENTS

N° d'ordre	Date de dépôt	Informations d'ordonnance	Référence d'ordonnance	Date de l'acte
N° d'ordre : 1	22/05/2020	nature de l'acte : VENTE	8804P01 200073146	Date de l'acte : 13/04/2016
N° d'ordre : 2	22/05/2020	nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR	8804P01 200073146	Date de l'acte : 03/04/2016
N° d'ordre : 3	03/05/2020	nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS A HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE	8804P01 200073146	Date de l'acte : 03/04/2016
N° d'ordre : 4	03/05/2020	nature de l'acte : VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT	8804P01 200073146	Date de l'acte : 12/04/2017
N° d'ordre : 5	03/05/2020	nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR	8804P01 200073146	Date de l'acte : 12/04/2017

372

N° d'ordre : 6	date de dépôt	02/01/2017	référé au dossier	0004201 2007/201	Date de fact: 17/01/2017
	raison de l'acte	PRIVILEGE DE PRIORITEUR DE DENIER & HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
N° d'ordre : 7	date de dépôt	02/01/2017	référé au dossier	0004201 2007/201	Date de fact: 17/01/2017
	raison de l'acte	PRIVILEGE DE PRIORITEUR DE DENIER & HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			

373



11507*
11507-11-01-01-01
11507-11-01-01-01-01
11507-11-01-01-01-01-01



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3213-S0
(011-2020)
à intégrer (18.01)

Demande de renseignements
pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956

a soumettre en DEUX exemplaires au service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés
(voir la notice n° 3213-S0 d'aide au remplissage des demandes de renseignements, hypothèques et d'information sur les tantiés)

Service de publicité foncière
NEVERS 1

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité : **SELARI DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOCIES**

Adresse : **Maitre Delphine DURANCEAU**
Domaine des Plantiers - 150 Route de Berre
13610 EGUILLES

Courriel : **saiales.immobiliers@dpe-avocats.com**

Téléphone : **04 42 27 45 56**

A **EGUILLES** le **09** / **11** / **2022**

Signature (obligatoire) _____

IDENTIFICATION DES PERSONNES				
N	Personne physique (Personne morale)	Personne morale (Personne morale)	Personne morale (Personne morale)	Date et lieu de naissance N° SIREN
1				
2				
3				

DESIGNATION DES BIENS				
N	à l'adresse (ou désignation) (cette désignation est à compléter)	Références cadastrales (réf. à l'acte de vente)	Numéro de division topographique	Numéro de lot de copropriété
1				
2				
3				
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL
Période allant du 1^{er} janvier 1956 à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les biens et parties comprises dans des personnes ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

CAS PARTICULIER
Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :
- le point de départ (date postérieure au 1^{er} janvier 1956) ;
- le point d'arrivée, au plus tard le : _____ (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)
Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, soumettre sans limite la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ? ☐ (si oui, cocher la case)

* Sans (en mapes) ou paiement ou de détermination de la (ou des) parcelles ; ** L'indication du contentieux administratif a vous répondre par courrier.
Pour la consultation en vue de la mise à jour du fichier, la date et le lieu de la mise à jour du fichier ; * Ou date de réception de la demande pour la demande portant uniquement sur le terrain.

MINISTÈRE DE L'ÉGLISE
ET DES CULTES

Page 1

374

N° 3233-SD
104-2019

COST ET FACTURATION (voir article 4241-9041-001)			
	Nombre de personnes ou d'immobiles	Taux	Total
Tout les demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	1	12€	12€
Tout les demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12€	12€
nombre de personnes au-delà de 1	1	0€	0€
nombre d'immeubles au-delà de 1	1	0€	0€
Frais d'expédition : 0,00 € par exemplaire			0€
TOTAL			12€

MODE DE Paiement

☐ Carte bancaire ☐ Virement ☐ Chèque de Banque à l'ordre du Trésor public

☒ Chèque à l'ordre du Trésor public (pour un montant maximum de 1000 €) ☐ Remittance après un mandat maximum de 1000 €

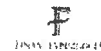
CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le motif(s) suivant(s) :

☐ inexistence de la désignation des personnes ou des immeubles
☐ défaut d'identification de personnes
☐ documents non remplis et/ou incomplets
☐ autre :

1. $f_1 = \text{longueur}$, $f_2 = \text{largeur}$, $f_3 = \text{profondeur}$
 $f_4 = \text{surface}$, $f_5 = \text{volume}$

375



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
NEVERS 1

Demande de renseignements n° 5804P01 2022H9427 (39)
déposée le 14/11/2022, par Maître DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOC

Réf. doc(s)

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière (sauf le premier document⁽¹⁾) qui contient les éléments suivants :

- Pour la période de publication du 01/01/1975 au 30/05/2022 (date de mise à jour Sédur)
[X] (R)éponse aucune formalité ou acte immobilier non intervenus,

[] (R)éponse que les 7 formalités indiquées dans l'état réponse s'y prêtent.

La réponse est limitée aux formalités d'inscriptions, identifiées de la personne interrogée et/ou notifiée. Cet état ne comporte pas les modifications ayant pu affecter ultérieurement les inscriptions (procès verbaux du cadastre). Ces renseignements pourront être obtenus par consultation du SDIC ou auprès du centre des impôts locaux du lieu de situation de l'immobilier.

A NEVERS 1, le 14/11/2022.
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le commissaire des finances publiques
Jean-François JOHANNET

(1) La signature de page(s) inférieure(s) en fin de document.

Les destinataires des lettres de la Direction de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un état d'inscriptions et/ou d'actes immobiliers, sont adressés aux destinataires des lettres de la Direction de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un état d'inscriptions et/ou d'actes immobiliers.

REF FVE DES FORMALITES PUBLIQUES DE BLEI:1972 40 3005:1022

[illegible]

Phylogenetic relationships of the *Leptomyrmex* species were determined using the following characters:

[illegible][illegible]

1995-1996: 170,254 units (4)

N° d'ordre :	Date de l'ordre :	Pr. de la date de l'opération :	Pr. de la date de l'opération :	Date de l'ordre :

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIQUES DU 01-01-1972 AU 30-09-2022

[illegible][illegible][illegible]

REV FVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/02 AU 30/05/2022

Disposizione n° 1 de la formatione "Sivigliani" (1907) (186).

[illegible][illegible]

Prevalence: 1 in 24,000-1 in 25

N° d'ordre :	02/07/2007	Référence d'abonnement :	ABO/POL 2007/YS6	N° de l'ordre :	01/2007
Nature de l'acte :	PRIVÉ EGE DU VENDEUR				
Provenance :	NOTAIRES : AN EN PROVENCE				
Nature de l'acte :	AN EN PROVENCE				

Disposizione n° 1 della normativa SGR/POL 2005/2006:

Author	Dr. J. Newman, N. Y. State
Editor	J. J. Newman
Reviewer	J. J. Newman

REF ID: A73 JOURNAL OF PURE AND APPLIED MATHEMATICS 41 30-09-2022

It is important to find the formulae for $\text{Pr}(A|B)$ and $\text{Pr}(B|A)$ in

Fiche de Suivi des Activités de l'Association					
Nom de l'Association :					
Date de l'Activité :					
Lieu de l'Activité :					
Thème de l'Activité :					
Objectifs de l'Activité :					
Participants :					
Matériel :					
Déroulé de l'Activité :					
Bilan de l'Activité :					
Signature du Responsable :					
Date de la Signature :					

Mineral Products, 1100001119 Anyequity, 4400101119
Anyequity, 1119 2000

N° d'ordre : 6		Date de dépôt : 05/04/2007		Région : Languedoc-Roussillon		Année : 2007		Folio de page : 1731	
Sujet de la notice :		PRIVILEGE DE PROPRIETE DE L'UNITE A HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE							
Référence de la notice :		AN 1731 28							
Référence de la notice :		AN 1731 28							

Deposition of the water-soluble polymer onto the porous substrate is performed by the following steps:

1. Tratados 1.1. Tratados de Paz 1.2. Tratados de Comercio 1.3. Tratados de Alianza 1.4. Tratados de Protección 1.5. Tratados de Asilo 1.6. Tratados de Extradición 1.7. Tratados de Repatriación 1.8. Tratados de Naturalización 1.9. Tratados de Ciudadanía 1.10. Tratados de Residencia 1.11. Tratados de Matrícula 1.12. Tratados de Registro 1.13. Tratados de Identificación 1.14. Tratados de Emigración 1.15. Tratados de Inmigración 1.16. Tratados de Asilo Político 1.17. Tratados de Asilo Humanitario 1.18. Tratados de Asilo Económico 1.19. Tratados de Asilo Social 1.20. Tratados de Asilo Cultural 1.21. Tratados de Asilo Religioso 1.22. Tratados de Asilo Sexual 1.23. Tratados de Asilo de Género 1.24. Tratados de Asilo de Orientación Sexual 1.25. Tratados de Asilo de Identidad de Género 1.26. Tratados de Asilo de Expresión de Género 1.27. Tratados de Asilo de Roles de Género 1.28. Tratados de Asilo de Conducta de Género 1.29. Tratados de Asilo de Atributos de Género 1.30. Tratados de Asilo de Características de Género 1.31. Tratados de Asilo de Identificación de Género 1.32. Tratados de Asilo de Registro de Género 1.33. Tratados de Asilo de Matrícula de Género 1.34. Tratados de Asilo de Emigración de Género 1.35. Tratados de Asilo de Inmigración de Género 1.36. Tratados de Asilo de Asilo Político de Género 1.37. Tratados de Asilo de Asilo Humanitario de Género 1.38. Tratados de Asilo de Asilo Económico de Género 1.39. Tratados de Asilo de Asilo Social de Género 1.40. Tratados de Asilo de Asilo Cultural de Género 1.41. Tratados de Asilo de Asilo Religioso de Género 1.42. Tratados de Asilo de Asilo Sexual de Género 1.43. Tratados de Asilo de Asilo de Género de Género 1.44. Tratados de Asilo de Asilo de Orientación Sexual de Género 1.45. Tratados de Asilo de Asilo de Identidad de Género de Género 1.46. Tratados de Asilo de Asilo de Expresión de Género de Género 1.47. Tratados de Asilo de Asilo de Roles de Género de Género 1.48. Tratados de Asilo de Asilo de Conducta de Género de Género 1.49. Tratados de Asilo de Asilo de Atributos de Género de Género 1.50. Tratados de Asilo de Asilo de Características de Género de Género 1.51. Tratados de Asilo de Asilo de Identificación de Género de Género 1.52. Tratados de Asilo de Asilo de Registro de Género de Género 1.53. Tratados de Asilo de Asilo de Matrícula de Género de Género 1.54. Tratados de Asilo de Asilo de Emigración de Género de Género 1.55. Tratados de Asilo de Asilo de Inmigración de Género de Género 1.56. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo Político de Género de Género 1.57. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo Humanitario de Género de Género 1.58. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo Económico de Género de Género 1.59. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo Social de Género de Género 1.60. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo Cultural de Género de Género 1.61. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo Religioso de Género de Género 1.62. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo Sexual de Género de Género 1.63. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Género de Género de Género 1.64. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Orientación Sexual de Género de Género de Género 1.65. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Identidad de Género de Género de Género 1.66. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Expresión de Género de Género de Género 1.67. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Roles de Género de Género de Género 1.68. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Conducta de Género de Género de Género 1.69. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Atributos de Género de Género de Género 1.70. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Características de Género de Género de Género 1.71. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Identificación de Género de Género de Género 1.72. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Registro de Género de Género de Género 1.73. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Matrícula de Género de Género de Género 1.74. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Emigración de Género de Género de Género 1.75. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Inmigración de Género de Género de Género 1.76. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo Político de Género de Género de Género 1.77. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo Humanitario de Género de Género de Género 1.78. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo Económico de Género de Género de Género 1.79. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo Social de Género de Género de Género 1.80. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo Cultural de Género de Género de Género 1.81. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo Religioso de Género de Género de Género 1.82. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo Sexual de Género de Género de Género 1.83. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Género de Género de Género de Género 1.84. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Orientación Sexual de Género de Género de Género de Género 1.85. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Identidad de Género de Género de Género de Género 1.86. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Expresión de Género de Género de Género de Género 1.87. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Roles de Género de Género de Género de Género 1.88. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Conducta de Género de Género de Género de Género 1.89. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Atributos de Género de Género de Género de Género 1.90. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Características de Género de Género de Género de Género 1.91. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Identificación de Género de Género de Género de Género 1.92. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Registro de Género de Género de Género de Género 1.93. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Matrícula de Género de Género de Género de Género 1.94. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Emigración de Género de Género de Género de Género 1.95. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Inmigración de Género de Género de Género de Género 1.96. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo Político de Género de Género de Género de Género 1.97. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo Humanitario de Género de Género de Género de Género 1.98. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo Económico de Género de Género de Género de Género 1.99. Tratados de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo de Asilo Social de Género de Género de Género de Género 2. Tratados de Paz 2.1. Tratados de Paz 2.2. Tratados de Paz 2.3. Tratados de Paz 2.4. Tratados de Paz 2.5. Tratados de Paz 2.6. Tratados de Paz 2.7. Tratados de Paz 2.8. Tratados de Paz 2.9. Tratados de Paz 2.10. Tratados de Paz 2.11. Tratados de Paz 2.12. Tratados de Paz 2.13. Tratados de Paz 2.14. Tratados de Paz 2.15. Tratados de Paz 2.16. Tratados de Paz 2.17. Tratados de Paz 2.18. Tratados de Paz 2.19. Tratados de Paz 2.20. Tratados de Paz 2.21. Tratados de Paz 2.22. Tratados de Paz 2.23. Tratados de Paz 2.24. Tratados de Paz 2.25. Tratados de Paz 2.26. Tratados de Paz 2.27. Tratados de Paz 2.28. Tratados de Paz 2.29. Tratados de Paz 2.30. Tratados de Paz 2.31. Tratados de Paz 2.32. Tratados de Paz 2.33. Tratados de Paz 2.34. Tratados de Paz 2.35. Tratados de Paz 2.36. Tratados de Paz 2.37. Tratados de Paz 2.38. Tratados de Paz 2.39. Tratados de Paz 2.40. Tratados de Paz 2.41. Tratados de Paz 2.42. Tratados de Paz 2.43. Tratados de Paz</

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/05/2021

Dispositivo n.º 1 de 27 de Junho de 2007 (361) : PRIVILEGE IN PATEUR DE DENIGES

Monnaie Principale : Franc de l'ile Auxois, 15.521,90 Lira. Sous division : 1.00 %
Date d'expiration : 1996/2022 Date d'expiration : 1996/2022

Dissertation n° 2 de la série 1804P47 2601F361 - HEPOTÉLITE CONTÉNTIONNABLE

Medium Price: \$44,000.00. Low Price: \$40,000.00. High Price: \$48,000.00.
 Price: \$44,000.00. Low Price: \$40,000.00. High Price: \$48,000.00.

7

Demande de renseignements n° 5264P01 2022-19427

382

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIQUES DE 01/01/1972 AU 30/05/2022

Disposition n° 1 de la loi n° 2007-1362, PRÉFÉRENCES ENLÈVEMENTS

Créances					
N°	Désignation des créances			Date de l'acte n° N°	
	RELEVÉ PUBLIQUÉ				
Débiteurs					
N°	Désignation des débiteurs			Date de l'acte n° N°	
Immatriculés					
Dénomination	Droit	Contenu	Désignation des créances	Volume	Page
		RELEVÉ	RW 121		104
			RW 123		
			RW 125		107
					37

Montant principal : 66 621 000,00 €, intérêts : 15 574 000,00 €, frais d'acte : 100,00 €
 Date d'expiration : 15/05/2022 Date d'expiration : 15/05/2022

Disposition n° 2 de la loi n° 2007-1362, RÉPONSES AUX CONSTATATIONS

Créances					
N°	Désignation des créances		Date de l'acte n° N°		
1	RELEVÉ PUBLIQUÉ				
Débiteurs					
N°	Désignation des débiteurs		Date de l'acte n° N°		
1					
Immatriculés					
Dénomination	Droit	Contenu	Désignation des créances	Volume	Page
		RELEVÉ	RW 121		104
			RW 123		
			RW 125		107
			RW 127		110

383

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/09/2022

Déposition n° 2 de la formule Set(4P01 200*) 1.02 - HYPOTHEQUE CIVILE (GÉNÉRALE)

Montant Principal : 8 314,00 € (100 %). Accessoires : 1 742,00 € (100 %). Taux d'intérêt : 5,00 %.
Vues et mises à jour : 14/09/2022. Date en vigueur : 14/09/2022.

Dernière page de la réponse : le formulaire de réponse permet de saisir jusqu'à 9 pages ; il s'agit de la centième.

384



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
NEVERS
18 RUE CAMILLE BAYNAC
58015 NEVERS CEDEX
Téléphone : 0386344444
Mail : spfi@nevers.dgfp.finances.gouv.fr



Mme DURANDEAU PARTENAIRES ET
ASSOC
130 ROUTE DE VERRE
DOMAINE LES PLANTERS
13810 BOULLES

Vous trouverez dans la présente brochure
- la répartition des compétences des services de la direction générale des finances publiques
- la liste des services de la direction générale des finances publiques
- la liste des services de la direction générale des finances publiques

385

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

Date: 14/11/2022

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1977 au 30/05/2022

PERSOENNES PRISES EN COMPTE POUR LA RECHERCHE FIDJI

N° de naissance : Date de naissance : Lieu de naissance :

PERSOENNES RETENUES POUR ETAT DE REPONSE

N° de naissance : Date de naissance : Lieu de naissance :

FORMAIRE DES REPONSES

N° d'ordre	Date de dépôt	Nature de l'acte	Nature de l'acte	Date de l'acte
N° d'ordre : 1	22/06/2006	nature de l'acte : VENTE	Nature de l'acte : VENTE	Date de l'acte : 03/04/2006
N° d'ordre : 2	22/06/2006	nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR	Nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR	Date de l'acte : 03/04/2006
N° d'ordre : 3	22/06/2006	nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS A HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE	Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS A HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE	Date de l'acte : 03/04/2006
N° d'ordre : 4	02/11/2007	nature de l'acte : VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT	Nature de l'acte : VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT	Date de l'acte : 17/11/2007
N° d'ordre : 5	03/05/2007	nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR	Nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR	Date de l'acte : 17/11/2007

386

N° d'ordre : 6	date de dépôt : 12/10/2017	plébiscite Juridictionnel : 0004P01 00071001	Date de l'acte : 17/10/2017
nature de l'acte :	PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS & HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		
N° d'ordre : 7	date de dépôt : 02/10/2017	plébiscite Juridictionnel : 0004P01 00071003	Date de l'acte : 17/10/2017
nature de l'acte :	PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS & HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		

387



Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 323350
01/03/20
0.000m-DIGIT

Demande de renseignements
pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956

Je soussigné en DUEX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés
(voir la notice n° 3211-861-ND d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaire et d'information, etc. les tarifs)

Service de publicité foncière
NEVERS 1

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDATEUR

Identité : SELARL DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOCIES
Adresse : Maître Delphine DURANCEAU
Domaine des Plantiers 150 Route de Berre
13510 EGUILLES
Courriel : surales.immobiliaries@dps-avocats.com
Téléphone : 04 42 27 45 56

À EGUILLES le 11 / 10 / 2022

Signature (obligatoire)

IDENTIFICATION DES PERSONNES				
Personnes physiques		Personnes morales	Personnes d'ordre de l'état civil	Date et lieu de naissance
Prénoms, nom de famille		Prénoms, nom de famille	Nom, prénoms	N° SIREN
1				
2				
3				

IDENTIFICATION DES DOCUMENTS				
Documents (en manuscrits)		References cadastrales	Nom de la carte	Nom de la carte
Prénoms, nom de famille		Prénoms, nom de famille	Nom de la carte	Nom de la carte
1		Section RW n° 153, 151, 385		89
2				90
3				
4				
5				

REMARQUES

CAS GÉNÉRAL
Période allant du 1^{er} janvier 1956 à la date de mise à jour du fichier au point de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

CAS PARTICULIER
Vous souhaitez me fournir des renseignements sur des personnes (civiles, militaires)
- le point de départ de la période est le 1^{er} janvier 1956
- le point de fin est au plus tard le 31 décembre 2022 (pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)
Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, soumettez-vous la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ☐ (voir, en outre, la notice)

* Nom (en manuscrits, prénoms) ou dénomination sociale (en manuscrits) : l'indication du courriel autorise l'administration à vous le prendre par courriel.
* Pour les associations ou syndicats, mentionnez un autre, le dit, et le dit de la personne ou du point de départ.
* Une fois la période de délai pour la demande passée, vous ne pouvez plus la demander.

Ministère de l'Intérieur
et des Collectivités Locales

Page 1

N° 3233-SD
encl. 20/10/20

FORMULAIRE D'INSCRIPTION (pour numéro de 1110-1477-480)		Nombre de personnes à inscrire	Sexe	Loi
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles		2	1	24
Tarif des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles			1	1
nombre de personnes à inscrire			1	1
nombre d'immeubles à inscrire			1	1
Frais d'expédition et de transport par exemple				0
			TOTAL	24

☒ C'agit d'un service public
☒ C'est un service public
☐ C'est une activité économique
☐ C'est une activité commerciale

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

Les agents de la présente division sont exclus pour la suite des modalités suivantes :

- ☐ les affiliés à d. 10 de la section des personnes et des biens immobiliers
- ☐ les affiliés à la section des personnes
- ☐ les affiliés à la section des personnes et des biens immobiliers
- ☐ les affiliés à la section des personnes et des biens immobiliers

Le

$$T_{\alpha} = \sup_{\beta \in \mathcal{A}} \{ \beta(x) : \beta(x) \leq \beta(y) \}$$

389



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
NEVERS 1

Demande de renseignements n° 5604P01 2023-0662 (57)
déposée le 17/10/2022, par Maitre DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOC

Ref. dossier

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie la présence documentaire (*) qui concerne les éléments suivants :

- Pour la période de publication du 01/01/1972 au 11/05/2022 (date de mise à jour fichier)
(*) Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les données immobilières figurant sur les 9 livres de copies collées.

(*) Il n'existe que les 9 données indiquées dans l'Annexe n° 1 joint.

- Le caractère du dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande,
du 12/05/2022 au 17/10/2022 (date de dépôt de la demande).

(*) Il n'existe aucune donnée indiquée au regard des données mentionnées dans l'Annexe n° 1 joint.

A NEVERS 1, le 16/10/2022
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le Responsable des Finances Publiques
Jean-François JONDEAU

(*) Le numéro du page(s) total figure en fin de document

Les documents des séries 36 à 41 de la 2^{ème} partie 1974 modifiés relatifs à l'information, et les plans et les cartes cadastrales sont déposés au Service de la Publicité Foncière et de l'Information un droit d'accès en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978.

390

NEVERS (1814)

SECTION N° 10 PLAN 101 NE. Gout de Mortiniets

1 - 1814-1815

2 - 1815-1816

3 - 1816-1817

4 - 1817-1818

5 - 1818-1819

6 - 1819-1820

7 - 1820-1821

8 - 1821-1822

9 - 1822-1823

10 - 1823-1824

11 - 1824-1825

12 - 1825-1826

13 - 1826-1827

14 - 1827-1828

15 - 1828-1829

16 - 1829-1830

17 - 1830-1831

18 - 1831-1832

19 - 1832-1833

20 - 1833-1834

21 - 1834-1835

22 - 1835-1836

23 - 1836-1837

24 - 1837-1838

25 - 1838-1839

26 - 1839-1840

27 - 1840-1841

28 - 1841-1842

29 - 1842-1843

30 - 1843-1844

31 - 1844-1845

32 - 1845-1846

33 - 1846-1847

34 - 1847-1848

35 - 1848-1849

36 - 1849-1850

37 - 1850-1851

38 - 1851-1852

39 - 1852-1853

40 - 1853-1854

41 - 1854-1855

42 - 1855-1856

43 - 1856-1857

44 - 1857-1858

45 - 1858-1859

46 - 1859-1860

47 - 1860-1861

48 - 1861-1862

49 - 1862-1863

50 - 1863-1864

51 - 1864-1865

52 - 1865-1866

53 - 1866-1867

54 - 1867-1868

55 - 1868-1869

56 - 1869-1870

57 - 1870-1871

58 - 1871-1872

59 - 1872-1873

60 - 1873-1874

61 - 1874-1875

62 - 1875-1876

63 - 1876-1877

64 - 1877-1878

65 - 1878-1879

66 - 1879-1880

67 - 1880-1881

68 - 1881-1882

69 - 1882-1883

70 - 1883-1884

71 - 1884-1885

72 - 1885-1886

73 - 1886-1887

74 - 1887-1888

75 - 1888-1889

76 - 1889-1890

77 - 1890-1891

78 - 1891-1892

79 - 1892-1893

80 - 1893-1894

81 - 1894-1895

82 - 1895-1896

83 - 1896-1897

84 - 1897-1898

85 - 1898-1899

86 - 1899-1900

87 - 1900-1901

88 - 1901-1902

89 - 1902-1903

90 - 1903-1904

91 - 1904-1905

92 - 1905-1906

93 - 1906-1907

94 - 1907-1908

95 - 1908-1909

96 - 1909-1910

97 - 1910-1911

98 - 1911-1912

99 - 1912-1913

100 - 1913-1914

101 - 1914-1915

102 - 1915-1916

103 - 1916-1917

104 - 1917-1918

105 - 1918-1919

106 - 1919-1920

107 - 1920-1921

108 - 1921-1922

109 - 1922-1923

110 - 1923-1924

111 - 1924-1925

112 - 1925-1926

113 - 1926-1927

114 - 1927-1928

115 - 1928-1929

116 - 1929-1930

117 - 1930-1931

118 - 1931-1932

119 - 1932-1933

120 - 1933-1934

121 - 1934-1935

122 - 1935-1936

123 - 1936-1937

124 - 1937-1938

125 - 1938-1939

126 - 1939-1940

127 - 1940-1941

128 - 1941-1942

129 - 1942-1943

130 - 1943-1944

131 - 1944-1945

132 - 1945-1946

133 - 1946-1947

134 - 1947-1948

135 - 1948-1949

136 - 1949-1950

137 - 1950-1951

138 - 1951-1952

139 - 1952-1953

140 - 1953-1954

141 - 1954-1955

142 - 1955-1956

143 - 1956-1957

144 - 1957-1958

145 - 1958-1959

146 - 1959-1960

147 - 1960-1961

148 - 1961-1962

149 - 1962-1963

150 - 1963-1964

151 - 1964-1965

152 - 1965-1966

153 - 1966-1967

154 - 1967-1968

155 - 1968-1969

156 - 1969-1970

157 - 1970-1971

158 - 1971-1972

159 - 1972-1973

160 - 1973-1974

161 - 1974-1975

162 - 1975-1976

163 - 1976-1977

164 - 1977-1978

165 - 1978-1979

166 - 1979-1980

167 - 1980-1981

168 - 1981-1982

169 - 1982-1983

170 - 1983-1984

171 - 1984-1985

172 - 1985-1986

173 - 1986-1987

174 - 1987-1988

175 - 1988-1989

176 - 1989-1990

177 - 1990-1991

178 - 1991-1992

179 - 1992-1993

180 - 1993-1994

181 - 1994-1995

182 - 1995-1996

183 - 1996-1997

184 - 1997-1998

185 - 1998-1999

186 - 1999-2000

187 - 2000-2001

188 - 2001-2002

189 - 2002-2003

190 - 2003-2004

191 - 2004-2005

192 - 2005-2006

193 - 2006-2007

194 - 2007-2008

195 - 2008-2009

196 - 2009-2010

197 - 2010-2011

198 - 2011-2012

199 - 2012-2013

200 - 2013-2014

201 - 2014-2015

202 - 2015-2016

203 - 2016-2017

204 - 2017-2018

205 - 2018-2019

206 - 2019-2020

207 - 2020-2021

208 - 2021-2022

209 - 2022-2023

210 - 2023-2024

211 - 2024-2025

212 - 2025-2026

213 - 2026-2027

214 - 2027-2028

215 - 2028-2029

216 - 2029-2030

217 - 2030-2031

218 - 2031-2032

219 - 2032-2033

220 - 2033-2034

221 - 2034-2035

222 - 2035-2036

223 - 2036-2037

224 - 2037-2038

225 - 2038-2039

226 - 2039-2040

227 - 2040-2041

228 - 2041-2042

229 - 2042-2043

230 - 2043-2044

231 - 2044-2045

232 - 2045-2046

233 - 2046-2047

234 - 2047-2048

235 - 2048-2049

236 - 2049-2050

237 - 2050-2051

238 - 2051-2052

239 - 2052-2053

240 - 2053-2054

241 - 2054-2055

242 - 2055-2056

243 - 2056-2057

244 - 2057-2058

245 - 2058-2059

246 - 2059-2060

247 - 2060-2061

248 - 2061-2062

249 - 2062-2063

250 - 2063-2064

251 - 2064-2065

252 - 2065-2066

253 - 2066-2067

254 - 2067-2068

255 - 2068-2069

256 - 2069-2070

257 - 2070-2071

258 - 2071-2072

259 - 2072-2073

260 - 2073-2074

261 - 2074-2075

262 - 2075-2076

263 - 2076-2077

264 - 2077-2078

265 - 2078-2079

266 - 2079-2080

267 - 2080-2081

268 - 2081-2082

269 - 2082-2083

270 - 2083-2084

271 - 2084-2085

272 - 2085-2086

273 - 2086-2087

274 - 2087-2088

275 - 2088-2089

276 - 2089-2090

277 - 2090-2091

278 - 2091-2092

279 - 2092-2093

280 - 2093-2094

281 - 2094-2095

282 - 2095-2096

283 - 2096-2097

284 - 2097-2098

285 - 2098-2099

286 - 2099-2100

287 - 2100-2101

288 - 2101-2102

289 - 2102-2103

290 - 2103-2104

291 - 2104-2105

292 - 2105-2106

293 - 2106-2107

294 - 2107-2108

295 - 2108-2109

296 - 2109-2110

297 - 2110-2111

298 - 2111-2112

299 - 2112-2113

300 - 2113-2114

301 - 2114-2115

302 - 2115-2116

303 - 2116-2117

304 - 2117-2118

305 - 2118-2119

306 - 2119-2120

307 - 2120-2121

308 - 2121-2122

309 - 2122-2123

310 - 2123-2124

311 - 2124-2125

312 - 2125-2126

313 - 2126-2127

314 - 2127-2128

315 - 2128-2129

316 - 2129-2130

317 - 2130-2131

318 - 2131-2132

319 - 2132-2133

320 - 2133-2134

321 - 2134-2135

322 - 2135-2136

323 - 2136-2137

324 - 2137-2138

325 - 2138-2139

326 - 2139-2140

327 - 2140-2141

328 - 2141-2142

329 - 2142-2143

330 - 2143-2144

331 - 2144-2145

332 - 2145-2146

333 - 2146-2147

334 - 2147-2148

335 - 2148-2149

336 - 2149-2150

337 - 2150-2151

338 - 2151-2152

339 - 2152-2153

340 - 2153-2154

341 - 2154-2155

342 - 2155-2156

343 - 2156-2157

344 - 2157-2158

345 - 2158-2159

346 - 2159-2160

347 - 2160-2161

348 - 2161-2162

349 - 2162-2163

350 - 2163-2164

351 - 2164-2165

352 - 2165-2166

353 - 2166-2167

354 - 2167-2168

355 - 2168-2169

356 - 2169-2170

357 - 2170-2171

358 - 2171-2172

359 - 2172-2173

360 - 2173-2174

361 - 2174-2175

362 - 2175-2176

363 - 2176-2177

364 - 2177-2178

365 - 2178-2179

366 - 2179-2180

367 - 2180-2181

368 - 2181-2182

369 - 2182-2183

370 - 2183-2184

371 - 2184-2185

372 - 2185-2186

373 - 2186-2187

374 - 2187-2188

375 - 2188-2189

376 - 2189-2190

377 - 2190-2191

378 - 2191-2192

379 - 2192-2193

380 - 2193-2194

381 - 2194-2195

382 - 2195-2196

383 - 2196-2197

384 - 2197-2198

385 - 2198-2199

386 - 2199-2200

387 - 2200-2201

388 - 2201-2202

389 - 2202-2203

390 - 2203-2204

391 - 2204-2205

392 - 2205-2206

393 - 2206-2207

394 - 2207-2208

395 - 2208-2209

396 - 2209-2210

397 - 2210-2211

398 - 2211-2212

399 - 2212-2213

400 - 2213-2214

401 - 2214-2215

402 - 2215-2216

403 - 2216-2217

404 - 2217-2218

405 - 2218-2219

406 - 2219-2220

407 - 2220-2221

408 - 2221-2222

409 - 2222-2223

410 - 2223-2224

411 - 2224-2225

412 - 2225-2226

413 - 2226-2227

414 - 2227-2228

415 - 2228-2229

416 - 2229-2230

417 - 2230-2231

418 - 2231-2232

419 - 2232-2233

420 - 2233-2234

421 - 2234-2235

422 - 2235-2236

423 - 2236-2237

424 - 2237-2238

425 - 2238-2239

426 - 2239-2240

427 - 2240-2241

428 - 2241-2242

429 - 2242-2243

430 - 2243-2244

431 - 2244-2245

432 - 2245-2246

433 - 2246-2247

434 - 2247-2248

435 - 2248-2249

436 - 2249-2250

437 - 2250-2251

438 - 2251-2252

439 - 2252-2253

440 - 2253-2254

441 - 2254-2255

442 - 2255-2256

443 - 2256-2257

444 - 2257-2258

445 - 2258-2259

446 - 2259-2260

447 - 2260-2261

448 - 2261-2262

449 - 2262-2263

450 - 2263-2264

451 - 2264-2265

452 - 2265-2266

453 - 2266-2267

454 - 2267-2268

455 - 2268-2269

456 - 2269-2270

457 - 2270-2271

458 - 2271-2272

459 - 2272-2273

460 - 2273-2274

461 - 2274-2275

462 - 2275-2276

463 - 2276-2277

464 - 2277-2278

465 - 2278-2279

466 - 2279-2280

467 - 2280-2281

468 - 2281-2282

469 - 2282-2283

470 - 2283-2284

471 - 2284-2285

472 - 2285-2286

473 - 2286-2287

474 - 2287-2288

475 - 2288-2289

476 - 2289-2290

477 - 2290-2291

478 - 2291-2292

479 - 2292-2293

480 - 2293-2294

481 - 2294-2295

482 - 2295-2296

483 - 2296-2297

484 - 2297-2298

485 - 2298-2299

486 - 2299-2300

487 - 2300-2301

488 - 2301-2302

489 - 2302-2303

490 - 2303-2304

491 - 2304-2305

492 - 2305-2306

493 - 2306-2307

494 - 2307-2308

495 - 2308-2309

496 - 2309-2310

497 - 2310-2311

498 - 2311-2312

499 - 2312-2313

500 - 2313-2314

501 - 2314-2315

502 - 2315-2316

503 - 2316-2317

504 - 2317-2318

505 - 2318-2319

506 - 2319-2320

507 - 2320-2321

508 - 2321-2322

509 - 2322-2323

510 - 2323-2324

511 - 2324-2325

512 - 2325-2326

513 - 2326-2327

514 - 2327-2328

515 - 2328-2329

516 - 2329-2330

517 - 2330-2331

518 - 2331-2332

519 - 2332-2333

520 - 2333-2334

521 - 2334-2335

522 - 2335-2336

523 - 2336-2337

524 - 2337-2338

525 - 2338-2339

526 - 2339-2340

527 - 2340-2341

528 - 2341-2342

529 - 2342-2343

530 - 2343-2344

531 - 2344-2345

532 - 2345-2346

533 - 2346-2347

534 - 2347-2348

535 - 2348-2349

536 - 2349-2350

537 - 2350-2351

538 - 2351-2352

539 - 2352-2353

540 - 2353-2354

541 - 2354-2355

542 - 2355-2356

543 - 2356-2357

544 - 2357-2358

545 - 2358-2359

546 - 2359-2360

547 - 2360-2361

548 - 2361-2362

549 - 2362-2363

550 - 2363-2364

551 - 2364-2365

552 - 2365-2366

553 - 2366-2367

554 - 2367-2368

555 - 2368-2369

556 - 2369-2370

557 - 2370-2371

558 - 2371-2372

559 - 2372-2373

560 - 2373-2374

561 - 2374-2375

562 - 2375-2376

563 - 2376-2377

564 - 2377-2378

565 - 2378-2379

566 - 2379-2380

567 - 2380-2381

568 - 2381-2382

569 - 2382-2383

570 - 2383-2384

571 - 2384-2385

572 - 2385-2386

573 - 2386-2387

574 - 2387-2388

575 - 2388-2389

576 - 2389-2390

577 - 2390-2391

578 - 2391-2392

579 - 2392-2393

580 - 2393-2394

581 - 2394-2395

582 - 2395-2396

583 - 2396-2397

584 - 2397-2398

585 - 2398-2399

586 - 2399-2400

587 - 2400-2401

588 - 2401-2402

589 - 2402-2403

590 - 2403-2404

591 - 2404-2405

592 - 2405-2406

593 - 2406-2407

594 - 2407-2408

595 - 2408-2409

596 - 2409-2410

597 - 2410-2411

598 - 2411-2412

599 - 2412-2413

600 - 2413-2414

601 - 2414-2415

602 - 2415-2416

603 - 2416-2417

604 - 2417-2418

605 - 2418-2419

606 - 2419-2420

607 - 2420-2421

608 - 2421-2422

609 - 2422-2423

610 - 2423-2424

611 - 2424-2425

612 - 2425-2426

613 - 2426-2427

614 - 2427-2428

615 - 2428-2429

616 - 2429-2430

617 - 2430-2431

618 - 2431-2432

619 - 2432-2433

620 -

[illegible]

393

I - CADASTRO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
II - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
III - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
IV - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
V - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
VI - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
VII - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
VIII - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
IX - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
X - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XI - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XII - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XIII - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XIV - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XV - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XVI - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XVII - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XVIII - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XIX - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XX - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XXI - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XXII - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XXIII - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XXIV - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XXV - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XXVI - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XXVII - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XXVIII - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XXIX - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									
XXX - ANUÁRIO DE EMPREGADOS DO GOV. DO PARANÁ									

3 5801491.000605458.000

5 - DISTRIBUCION DE LOS RECURSOS (Cont.)										6 - METODOS DE INVESTIGACION (Cont.)										7 - RESULTADOS DE LA INVESTIGACION (Cont.)									
Proyecto	Actividad	Recurso	Unidad	Valor	Observaciones	Proyecto	Actividad	Recurso	Unidad	Valor	Observaciones	Proyecto	Actividad	Recurso	Unidad	Valor	Observaciones	Proyecto	Actividad	Recurso	Unidad	Valor	Observaciones	Proyecto	Actividad	Recurso	Unidad	Valor	Observaciones
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
1	1.1	1.1.																											

397

[illegible]

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 31/05/2022

N° d'ordre :	Date de dépôt :	Relevé de l'assureur :	Date de l'acte :
	23.06.2005	ARDAPI 2005P406	04.07.2005
	Nature de l'acte :		
	NOTAR (ATLP) : 26 VLS		

Dispositivo nº 1 de la norma: 544P.01 76.03/1698

[illegible][illegible]

4438-61-5; 344,9275 (1.00)

N° Bordereau :	Date de dépôt :	Refacteur d'expédition :	Date de l'acte :
	03/01/2006	ASG/P01 P06/P1562	16/01/2006
Nature de l'acte : VENTE ET AMPLIATION LDD Référence : 20010054500 : 00000005			

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 31/03/2022

Исследования в области формирования гендерной идентичности. 1997. № 4. С. 576.

[illegible]

Price: £2.50, \$3.95, £1.00 (U.S.)

[illegible][illegible]

1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765

Language	English	Language	English
Number	1	Number	1

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 13/05/2022

Proposition 4.5 de la forme : $\text{KAPPA}(\text{NOMFIS}2, \text{ANAL}(\text{ETA}) \text{ DE } 1, 2) \text{ AT } \text{NOMFIS}2 \text{ DE } \text{L'ETAT}$.[illegible]

Dispositivo n° 1 de la fórmula 2804P(1) 2906P) 801 : ETOF KCTP

[illegible]

Disposicion n° 2 de la formula: $5000P(1 + 0.06P)^t$ $P = 0.06$ $t = 1$

[illegible]

N° d'ordre :	Date d'ajout :	N° d'insertion :	N° de fiche :
	12.03.2006	004901 00491144	05.04.2006
Nom de l'auteur : VENTE Éditeur : NEW BRITAIN ALEX PROVISOR			

REF ID: A63081 LITLIS PUBLISHED BY THE BUREAU OF THE CENSUS

[illegible]

DI: Dimerization; CD: Circular dichroism; DO: Denaturation; M: Temperature; N: Nucleic acid; P: Polypeptide; R: Residue; S: Secondary structure; T: Temperature; U: Unfolded; V: Volume; W: Weight; X: X-ray; Y: Yield; Z: Zone.

$$P_1(A) = P_2(A) \text{ and } \text{var}(A) = 1.20 \neq 1.00 \text{ (C)}$$
[illegible]

1. Wiederholung

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01-01-1972 AU 31-05-2022

$$\Delta E_{\text{diss}} = 4.2 \text{ mJ mol}^{-1} \neq \left(\frac{1}{2} \right) \Delta E_{\text{diss}}^{\text{calculated}} = 5.2 \times 10^{-2} \text{ J mol}^{-1} \neq 2.1 \text{ mJ mol}^{-1}$$
[illegible]

Michael Phillips: 110-101-5011/E, aaron@phillips.com

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 12/01/2000	Reference d'enregistrement : 8004991200001	Date de fin : 03/01/2000
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS & TIMPOULIQUE CONVENTIONNELLE Rattachement : NOT DIVERSE A L'ENVOI D'ACTE Demande de : 443 122 DROIT SOCIÉTÉ 121 121			

UNIVERSITÄT ZÜRICH, INSTITUT FÜR ANGEWANDTE INFORMATIK, PRÜFUNG DE PROFITUR DE QUALITÄT

Créditos		
Número	Desig. de la asignatura	Titular de la asignatura
	TEMA 1. INTRODUCCIÓN A LA ECONOMÍA DE LA EMPRESA	Dr. D. Juan Carlos S. Calvo
Detalles		
Número	Desig. de la asignatura	Titular de la asignatura
	TEMA 2. LA EMPRESA Y EL MERCADO	Dr. D. Juan Carlos S. Calvo

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 31/03/2022

[illegible][illegible][illegible]

Registration n° 2 de la formule 1804P01 (08) 761 HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE

1. Titelblätter						
2. Verfasser	Dictionnaire des photographes				Titelblatt des Autors, 1. Folio	
3. Verlag	G. LEUNG IMBIMBIL & FILS, 17, PLACE STANISLAS, PARIS-15				Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
4. Illustrationen					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
5. Abbildungen	Photographie des Verlags				Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
6. Text					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
7. Verfasser					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
8. Verlag					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
9. Illustrationen					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
10. Abbildungen					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
11. Text					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
12. Verfasser					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
13. Verlag					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
14. Illustrationen					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
15. Abbildungen					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
16. Text					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
17. Verfasser					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
18. Verlag					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
19. Illustrationen					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
20. Abbildungen					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
21. Text					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
22. Verfasser					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
23. Verlag					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
24. Illustrationen					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
25. Abbildungen					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
26. Text					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
27. Verfasser					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
28. Verlag					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	
29. 					Titelblatt des Verlags, 1. Folio	

Source: Princeton, 113.142.10.13. Accession: 1375.101.12. Date Added: 4/19/04
 Digitized by eGangotri, 1998-2003. This version added: 11/01/2014

[1] J. Jost, *Mathematical Analysis*, 2nd ed., Wiley, New York, 1988.

205



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE
NEMERS 1
19 RUE CAMILLE DAYNAC
88018 NEMERS CÉDEX
Téléphone : 03 88 58 64 00
Mail : apfu.nemers1@dgf.finances.gouv.fr



Monsieur DURANCEAU PARTENAIRES ET
ASSOC
150 ROUTE DE BERNY
DOMAINE LES PLANTERS
13516 ESQUILLIS

Vous trouverez dans la présente brochure :

- La description des opérations des entreprises et des personnes physiques ainsi que celles relatives à l'émission de titres pour la délivrance des bordereaux d'avis d'acquisition des biens publics et immobiliers
- Les données à votre disposition de renseignements

406

Date: 19/10/2022

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 5804P01 2022-0532

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1972 au 17/08/2022

TABLEAU DES RENSEIGNEMENTS POUR LES PRESSIONS

Code	Communes	Désignation cadastrale	Valeur	Lot	
101	NEVERE	BY 151			(A)
		BY 155			(A)
		BY 355			(A)
				BY 401	(A)

(A) Estimation des fermiers pour la période de la copie créée

COMMANDES EN COURS

N° d'ordre	Date de dépôt	Nature de l'acte	Officier ou fonctionnaire	Numéro de l'acte	Date de l'acte
1	21/05/2020	VENTE	officier ou fonctionnaire	5804P01 2000P0000	Date de l'acte: 04/07/2020
2	07/04/2020	VENTE ET ANNULATION EDD	officier ou fonctionnaire	5804P01 2000P1002	Date de l'acte: 10/04/2020
3	13/01/2020	ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE	officier ou fonctionnaire	5804P01 2000P1001	Date de l'acte: 27/01/2020
4	22/05/2020	VENTE	officier ou fonctionnaire	5804P01 2000P1001	Date de l'acte: 03/06/2020

407

N° d'ordre : 5	date de dépôt : 22/02/2006	références de l'assurance : 5004001 20040700	Date de l'acte : 03/04/2006
nature de l'acte :	PRIVILEGE DU VENDEUR		
N° d'ordre : 6	date de dépôt : 22/02/2006	références de l'assurance : 5004001 20040701	Date de l'acte : 03/04/2006
nature de l'acte :	PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS & HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		

408



REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3213-AD
P 4-2015
Annexes 1-3-4-5

Demande de renseignements
pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956

Le service de l'Etat, en vertu de la loi de répartition des pouvoirs publics, a l'honneur de vous adresser ce questionnaire pour vous permettre de faire connaître vos renseignements personnels et ceux de vos proches, ainsi que vos biens et vos activités, à la Commission de l'Etat.

Le questionnaire doit être rempli par le demandeur ou par son représentant légal, et doit être accompagné de la somme de 100 francs en espèces ou en mandat postal, payable au Trésor public, pour frais de traitement.

Le questionnaire doit être rempli et accompagné de la somme de 100 francs en espèces ou en mandat postal, payable au Trésor public, pour frais de traitement.

Le questionnaire doit être rempli et accompagné de la somme de 100 francs en espèces ou en mandat postal, payable au Trésor public, pour frais de traitement.

1. DONNEES PERSONNELLES

Nom et prénoms : **SELARIL DURANGEAU PARTENAIRES ET ASSOCIES**

Adresse : **150 route de Borne**
19510 EQUEULES

Téléphone : **04 42 27 45 56**

Date : **01 08 2013**

Signature (obligatoire) : _____

2. DONNEES PROFESSIONNELLES

Profession : **Notaire**

Adresse : **150 route de Borne**
19510 EQUEULES

Téléphone : **04 42 27 45 56**

Date : **01 08 2013**

Signature (obligatoire) : _____

3. DONNEES IMMOBILIERES

Adresse : **150 route de Borne**
19510 EQUEULES

Téléphone : **04 42 27 45 56**

Date : **01 08 2013**

Signature (obligatoire) : _____

4. DONNEES FINANCIERES

Adresse : **150 route de Borne**
19510 EQUEULES

Téléphone : **04 42 27 45 56**

Date : **01 08 2013**

Signature (obligatoire) : _____

FINANCIAL FORMULAS

Maire DUFANEAU
PARENTAGE ASSOCIÉS
150 ROUTE DE BIERRE
DOMAINE DES PLANTIERS
13610 EUILLES

* Le recapitulatif des observations des intervenants et des questions posées ainsi que celui des réponses de Fajl pour la différence des formidables sont d'un sentiment des formidables posées et reportées.

> La réponse à votre demande de renseignements est :

410

Date : 03/02/2008

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 5304901 2007225

PÉRIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1973 au 07/06/2003
IMMÉDIATES RETENUS POUR ÉTABLIR LE VÉRIFIÉ

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume
154	NEUVES	BW 151 BW 153 BW 305	

Lot
N° 1 50

FORMALITÉS POURSUIVIES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 10/02/2008	référence d'insinuation : 5304901 20071461	Date de l'acte : 31/01/2008
	nature de l'acte : ÉTAT DESCRITIF DE L'ENCLAVEMENT DE CORPORALETTE		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 22/05/2008	référence d'insinuation : 5304901 2007146	Date de l'acte : 03/04/2008
	nature de l'acte : VENTE		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 22/05/2008	référence d'insinuation : 5304901 2007170	Date de l'acte : 03/04/2008
	nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR		
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 22/05/2008	référence d'insinuation : 5304901 2007171	Date de l'acte : 03/04/2008
	nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS A HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		

43



Demande de renseignements n° 5804/01 2023PZ25
Dépôté le 07/06/2023, par Maître DUFANCEAU PARTENAIRES ASSOCIES

Ref. drossel

CERTIFICATE

Lo Service da la Polizia Federale cratta lo present document "Qua uerba a las cœdinas a cœras".

Downloaded from <http://ajphaphysocpharmacology.physocpharmacology.aipr.org/> on 01/21/10 to 128.112.1.100. See the Terms and Conditions (<http://ajphaphysocpharmacology.physocpharmacology.aipr.org/>) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

These results are consistent with the hypothesis that the effect of the treatment is mediated by the reduction in the number of cigarettes smoked.

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

Le conseil de d'élire pour la période comprise entre la date de mise à jour et la date d'expiration de la durée des élections est la date d'expiration.

137-2023 au 07/2023, l'absence de données de la détermination.

1. **Introduction**

A NEWER 1. IN 1992-1993

For a Service in Public Health,

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 161–168

JENNIFER J. JONES, J.D.

Downloaded by [University of California, San Diego] on [06/06/16]. Copyright ASCE. For personal use only; all rights reserved.

en discussion des articles 28 à 47 du loi n° 97-101 du 6 janvier 1997 relative aux lois de finances, au Sénat et au Conseil national, les députés ont voté le 17 février 1997 l'ensemble des dispositions relatives à la création d'un droit de médiation.

1

Comanda de revocare nr. 8804/01 2023/226

412

414

NoniFactaire. Donateur

DI : Dye's toll-free CO. Connections DCO : Domicile EM : Emergency NM : Non-provided an individual NP : Non-provided OT : Anticipation of occupancy acceptance PG : Pension PI : Individual on phone primarily PH : Pension had a rehabilitation SO : Sol T2 : Tomorrow TP : Travel provided TR : Travel 1.H : I have a single or children U1 : Unfinished on individual's last visit

Per / Certification : 170274 OF FIBR

Date de dépôt : 22/04/2016

C'è un'alternativa

Dealing with the Great Depression

25

415

RELEVÉ DES FORMALITÉS PERLÉES DU 01/01/1973 AU 19/07/2023

Disposition n° 1 de la formule S504P9) 2006V760 :

Formalités	Préfixe	Caractère	Désignation catégorielle	Valeur	Lot
Dispositif		NEVERIS	BW 12)		
			BW 13)		
			BW 20)		

Montant Principal : 10 125 000 EUR Actuellement : 23 038 000 EUR
Date entrée d'effet : 31/12/2023

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 22/02/2006	Nécessaire d'insaisissement : 28/04/01 2006V760	Date de l'acte : 03/04/2006
Nature du fait : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS & HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : NOTAIRES AIX EN PROVENCE			
Particulier(s) : AIX EN PROVENCE EN LIEUX			

Disposition n° 1 de la formule S504P9) 2006V760 : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Colendres	Designation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
Numero	CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE-ALPES	
Prénoms		
Nom/Co	Désignation des personnes	
Prénoms		
Debitors	Droits	
	Caractère	
	NEVERIS	

Montant Principal : 10 125 000 EUR Actuellement : 10 216 000 EUR Taxe d'entrée : 4,50 %
Date entrée d'effet : 03/04/2006 Date entrée d'effet : 03/04/2006

418



CERFA
Ministère de l'Énergie
Ministère de l'Équipement
Ministère de l'Économie



REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233-AD
en date du 14/04/2023

Demande de renseignements pour la période à compter du 1^{er} janvier 1986

Le demandeur, en vertu de la loi n° 101-1 du 6 janvier 1978 (Loi sur l'accès à l'information), a le droit de demander l'accès à l'information détenue par l'administration. Le demandeur doit remplir ce formulaire et joindre une copie de la loi n° 101-1 du 6 janvier 1978.

Nom et nom de famille : **NEVERS**

Adresse : **Domaine des Plantiers
150 route de Barre
13010 EGUILLES**

Téléphone : **04 42 27 45 56**

Date : **14/04/2023**

Signature (obligatoire) : _____

IDENTIFICATION DU DEMANDATEUR

Nom et nom de famille : **NEVERS**

Adresse : **Domaine des Plantiers
150 route de Barre
13010 EGUILLES**

Téléphone : **04 42 27 45 56**

Date : **14/04/2023**

Signature (obligatoire) : _____

OBJET DE LA DEMANDE

Le demandeur souhaite obtenir l'accès à l'information relative à :

☐ l'identité des personnes ou des entités qui ont fourni l'information ;

☐ l'identité des personnes ou des entités qui ont reçu l'information ;

☐ l'identité des personnes ou des entités qui ont communiqué l'information ;

☐ l'identité des personnes ou des entités qui ont été consultées ;

☐ l'identité des personnes ou des entités qui ont été consultées ;

☐ l'identité des personnes ou des entités qui ont été consultées ;

TABLEAU DES DEMANDES

N°	Objet de la demande	Statut de la demande	Date de la demande
1	NEVERS	En cours de traitement	14/04/2023

REMARQUES

Le demandeur a le droit de demander l'accès à l'information relative à :

☐ l'identité des personnes ou des entités qui ont fourni l'information ;

☐ l'identité des personnes ou des entités qui ont reçu l'information ;

☐ l'identité des personnes ou des entités qui ont communiqué l'information ;

☐ l'identité des personnes ou des entités qui ont été consultées ;

☐ l'identité des personnes ou des entités qui ont été consultées ;

☐ l'identité des personnes ou des entités qui ont été consultées ;

Date : 09/03/06

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 5504P01 2023F226

PÉRIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/972 au 07/06/2023

IMMÉDIATES RETENUES POUR ÉTABLIR L'ÉTAT RÉPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
194	NEVENS	BW 151		
		BW 153		
		BW 285		

08 1 50

FORMALITÉS PUBLIQUES

N° d'ordre : 1	décl. de dépôt : 10/03/2006	références d'inscr. : 5504P01 2006P01	Date de fact. : 27/01/2006
	nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION/RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ		
N° d'ordre : 2	décl. de dépôt : 22/03/2006	références d'inscr. : 5504P01 2006P01 148	Date de fact. : 03/04/2006
	nature de l'acte : VENTE		
N° d'ordre : 3	décl. de dépôt : 23/05/2006	références d'inscr. : 5504P01 2006P01 760	Date de fact. : 03/04/2006
	nature de l'acte : PRÉLÈVEMENT DU VENDEUR		
N° d'ordre : 4	décl. de dépôt : 22/03/2006	références d'inscr. : 5504P01 2006P01 1	Date de fact. : 03/04/2006
	nature de l'acte : PRÉLÈVEMENT DE DROITS À HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE		

421

Demanda de reconocimiento n.º 5804/01 28/23F-236
 fecha 17/09/2023 por Mado DURANCEAU PARTENAIRES ASSOCIES

PM. C

CERTIFICAT

— Quando che lo Bistabile Esclusivo cambia lo indirizzo documentale, tu consideri tutti documenti in evidenza.

- [illegible]

A NEWFRS 1.14 08.09.2023

LA NEVEYS, le 08/03/2023

2011 le nombre de records total figure en fin de document

Les dépouilles des épaves 38 à 43 du lot N° 10-17 du 6 janvier 1978 (modèle relatif à l'information, aux fichiers et aux bases statistiques) - elles paraîtront par fascicules

Comanda de înregistrare nr. 59040/1 2024-226

422

424

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIQUES DU 01/01/1973 AU 31/07/2023

Dispositif n° 1 de la formalité 2004/P01 2004/P3146

Mobilisation, Démobilisation
N° d'ordre : 2004/P01 2004/P3146
Date de naissance ou N° d'identité

Préparation des personnes
N° d'ordre : 2004/P01 2004/P3146
Date de naissance ou N° d'identité

Préparation des personnes
N° d'ordre : 2004/P01 2004/P3146
Date de naissance ou N° d'identité

Préparation des personnes
N° d'ordre : 2004/P01 2004/P3146
Date de naissance ou N° d'identité

Préparation des personnes
N° d'ordre : 2004/P01 2004/P3146
Date de naissance ou N° d'identité

Préparation des personnes
N° d'ordre : 2004/P01 2004/P3146
Date de naissance ou N° d'identité

Demande de renseignements n° 5584/P01 2023/P226

425

Immatriculation	Dietsch	Commissaire	NETERS	Dispositifs antirouille	Volume	10x
				BW 154		
				BW 157		
				BW 384		
Moyenne Perçages : 114, 152, 150 STD. Accessoires : 25 435, 61 118						
Date de fabrication : 11/12/59						
Date de réception : 11/12/59						
N° d'ordre : 4				Date de départ : 21/04/2006		
Nom de l'Etat : PRÉFECTURE DE PRÉFET DE BORDS ET HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE				Références d'immatriculation : 000491 2644791		
Séances : NUT BORDS ET PRÉFECTURE						
Président de : AX EN L'ÉDIFICATION DE LA VILLE						
Date de l'acte : 02/04/2006						

Disposition n° 1 de la formule 5304490/ 2005V761 : PRIVILEGE DE PRIEUR DE DENTERS

[illegible]

427

CERTIFICAT DE DEPOT DU 20/07/2023 AU 07/08/2023

Date et N° de dépôt	N° de l'acte	Nature et Rédacteur de l'acte	Président du Tribunal Civile	N° de l'acte de Président
07/08/2023 198728	2006/2023	CONDOMINIUM VALANT SAUVE ME LARIVIERE, notaire de justice	Président du Tribunal Civile	2006/2023
07/08/2023 198727	2006/2023	CONDOMINIUM VALANT SAUVE ME LARIVIERE, notaire de justice	Président du Tribunal Civile	2006/2023

Le présent certificat des formalités est délivré et en l'absence d'opposition ou d'acte de contestation des formalités, il est constaté que les formalités individuelles désignées dans la demande de reconnaissance ont été effectuées.

Le présent acte est délivré à la demande de reconnaissance qui comporte 9 pages, dont 1 page est annexée.

6

Demande de reconnaissance n° 2006/2023



LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



FICHE SYNTHÉTIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ AA3-053-345
(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 12/04/2022



5 qu des mariniérs
58000 Nevers

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Nom d'usage de la copropriété	LE LOGIS		
Adresse de référence de la copropriété	5 qu des mariniérs 58000 Nevers		
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété	null		
Date d'immatriculation	05/05/2017	Numéro d'immatriculation	AA3-053-345
Date du règlement de copropriété	26/01/2006	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITÉ DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	CITYA IMMOBILIER NEVERS de numéro SIRET 83192916100022
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	CITYA SAINT SEBASTIEN IMMOBILIER 11 PL SAINT SEBASTIEN 58000 NEVERS
Numéro de téléphone	0386619900

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	☐ Syndicat coopératif	☐ Résidence service

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Nombre de lots	114
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	97
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments Année d'achèvement de la construction	De 2001 à 2010 Non renseigné

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	☐ individuel ☐ collectif – chauffage urbain ☒ collectif hors chauffage urbain ☐ mixte – chauffage urbain ☐ mixte hors chauffage urbain ☐ sans chauffage
Type d'énergie utilisée (chauffage collectif ou mixte, non urbain)	☐ bois de chauffage ☐ gaz naturel ☐ gaz propane-butane ☐ fioul domestique ☐ charbon ☒ électricité ☐ autre
Nombre d'ascenseurs	1

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/07/2020
Date de fin de l'exercice clos	30/06/2021
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	21/01/2022
Charges pour opérations courantes	127 259 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	143 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	19 880 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	24 707 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	22
Montant du fonds de travaux	20 208 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 12/04/2022,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.



Votre Gestionnaire
FOURRIER Jennifer - 03.86.61.99.05

NEVERS le 04/10/2023

Immeuble (0012) : LE LOGIS
5 QUAI DES MARINIERS
58000 NEVERS

Cabinet DURANCRAU-PARTENAIRES & ASSOC
Domaines des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

ETAT DATE

Nos ref. : 0012-0017 LE LOGIS (0012) L.
Vos ref. tél. : Tel.04.42.27.45.56

Cher Maître,

Suite à votre demande du 30/09/2023, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 30/10/2023, concernant :

Revised by /ICS

Copropriétaire cédant

Copropriété immatriculée au registre sous le N° : AA3053345

LE LOGIS
5 QUAI DES MARINIERS
58000 NEVERS

Lots Appartement T2(0089), Appartement T2(0080),

Totalisant ensemble : 170/10000 centièmes généraux

NB

PJ

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maître, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic,
Représenté par Madame FOURRIER Jennifer

Citya Saint Sébastien Immobilier - Accueil 03 86 61 99 00
11 place Saint Sébastien 58000 Nevers

SARL Citya Immobilier Nevers au capital de 10 000 € - RCS Nevers 831339161
Carte Pro diffusée par CCI Nevers n° 1861 0610 000 000 000
Copropriétaire CALISTO SpA rue La Rochelle 75008 Paris - ORIAS n° 17007113

Repreneurs sur citya.com

LE LOGIS 5 CUA DES MARMIERS 58000 NEVERS		88,90.	

- I - PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 Mars 1967 modifié)

1^{ère} PARTIE SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles	
1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1 ^{er} a)	577,16
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1 ^{er} b)	23,24
2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1 ^{er} c)	0,00
3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1 ^{er} d)	0,00
4 - des avances exigibles (D.art. 5 1 ^{er} e)	
4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1 ^{er})	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4 ^{er} et 5 ^{er})	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4 ^{er} alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00
5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible); autres causes telles que condamnations	0,00
6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	380,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
TOTAL (A + B)	980,40

NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION FINANCIERE DU CEDANT

OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 30/08/2023 Cedant DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOC Domaines des Plantiers 150 Pieces de terre 13510 EGUILLES Tél: 04.42.37.45.56	DELIVRE PAR LE SYNDIC CITA SAINT-SEBASTIEN 11 PLACE SAINT-SEBASTIEN 58000 NEVERS Tél: 03 86 61 99 00	Date : 04/10/2023  Cachet et Signature : CITA IMMOBILIER NEVERS SARL au capital de 10 000€ 11 Place Saint-Sébastien - 58000 NEVERS Tél. 03 86 61 99 00 - Fax 03 86 61 99 09 SIREN : 824 029 163 2/6

LE LOGIS 5 QUAI DES LARCIERS 58000 NEVERS	00,00	

2ème PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERÇUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	309,86
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

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

TOTAL (A + B + C)

309,86

SUR LA DEMANDE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	Date : 04/10/2023
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 03/05/2023 Cabinet DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOC Coursives des Plantiers 150 Route de Bazo 13510 ENILLES Tél: 04.42.27.45.86	CITYA SAINT-SEBASTIEN 11 PLACE SAINT-SEBASTIEN 58000 NEVERS Tél: 03 86 61 89 00	IMMOBILIER NEVERS SARL DU CAPITAL 10 000€ Cabinet de la ville 11 Place Saint-Sébastien 58000 NEVERS Tél: 03 86 61 89 00 Fax: 03 86 61 89 09 N°IN : 831 929 131

LE LOGIS 6 CHAI DES MARINERS 58000 NEVERS	09,90.

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)	
- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	309,86
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00
2 - des provisions non encore exigibles	
- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/01/2024 APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	509,59
01/04/2024 APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	509,59
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	
01/01/2024 COTIS FONDS TRAVAUX ALUR	23,24
01/04/2024 COTIS FONDS TRAVAUX ALUR	23,24
TOTAL	1 375,52

OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 30/09/2023 Cabinet DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOC Domaines des Plantes 150 Rue de Berne 10510 EGUILLES Tel : 04 42 27 45 55	DELIVRE PAR LE SYNDIC CITYA SAINT-SEBASTIEN 11 PLACE SAINT-SEBASTIEN 58000 NEVERS Tel: 03 86 61 99 00	Date : 04/10/2023 Cachet et Signature F. A. D. NOTARIAL NEVERS S.A.R.L. au capital de 100000 1 Place Saint-Sébastien - 58000 NEVERS Tél. 03 86 61 99 00 - Fax 03 86 61 99 09 SIREN N° 811 909 364

LE LOGIS 5 QUAI DES MARINERS 88000 NEVERS	89,50.

MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 23 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

309,86

Solution 2

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de
Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	Signature
Office de la Demande de Date de la demande : 30/09/2023 Cabinet DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOC Domaines des Plaisirs 150 Route de Beuv 13510 EGUILLES Tel: 04.42.27.45.58	Office de la Demande de CITYA SAINT-SEBASTIEN 11 PLACE SAINT-SEBASTIEN 88000 NEVERS Tel: 03 86 61 82 00	Date : 04/10/2023 L'ACQUÉREUR S'AC au capital de 10 000 € 11 Place Saint-Sebastien 88000 NEVERS Tél. 03 86 61 82 00 - Fax 03 86 61 82 09 SIREN : 831 029 161

PROPRIETAIRES	PROCES-VERBES	RECEPTE
LE LOGIS 5 CUA DES MARINERS 58000 NEVERS	09.00	

ANNEXE A LA 3ème PARTIE
INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appée	Quote-part réelle	Quote-part appée	Quote-part réelle
EXERCICE N-1 01/07/2021 - 30/06/2022	1 682,00	1 977,20		
EXERCICE N-2 01/07/2020 - 30/06/2021	1 735,40	2 164,94	122,24	122,24

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours : NON

Si oui :

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

--- Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

SOCIÉTÉ DURANDEAU	DELIVRE PAR LE SYNDIC	NOTAIRE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 30/09/2022 Cabinet DURANDEAU-PARTENAIRES & ASSOC Domaines des Plantiers 150 Route de Bercy 13310 EQUEULEY Tél: 04.42 27.45.58	DELIVRE PAR LE SYNDIC CITYA SAINT-SEBASTIEN 11 PLACE SAINT-SEBASTIEN 58000 NEVERS Tél: 03 86 61 99 00	Date : 04/10/2022 Cabinet NOTARIAL NEVERS SAIRL au capital de 100000 11 Place Saint-Sebastien - 58000 NEVERS Tél 03 86 61 99 00 - Fax 03 86 64 99 00



Votre Gestionnaire
FOURIER Jennifer - 03.86.61.99.05

NEVERS le 04/10/2023

Immeuble (0012) : LE LOGIS
5 QUAI DES MARINIERS
58000 NEVERS

Cabinet DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOC
Domaines des Plantiers
150 Route de Berre
13510 BOUILLES

ETAT DATE

Nos ref. : 0012-0017 LE LOGIS (0012)
Vos ref. tél. : Tel.04.42.27.45.56

Cher Maître,

Suite à votre demande du 30/09/2023, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 30/10/2023, concernant :

Copropriétaire cédant

Copropriété immatriculée au registre sous le N° : AA3053345

LE LOGIS
5 QUAI DES MARINIERS
58000 NEVERS

Lots Appartement T2(0089), Appartement T2(0090),

Totalisant ensemble : 170/10000 tantièmes généraux

NB

PJ

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maître, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.
Représenté par Madame FOURRIER Jennifer

Citya Saint Sébastien Immobilier - Accueil 03 86 61 99 00
71 place Saint Sébastien 58000 Nevers

SANT Citya Immobilier Nevers 12 a occupé du 10 ans à - 80% Nevers 801 ans 161
Cana Plus dérivée par 100 Nevers 1001 ans 161 161
Cana Plus dérivée par 100 Nevers 1001 ans 161 161
Représenté par Citya.com 1001 ans 161
100 Location 100 Option 100 Vente 100 Syndic

LE LOGIS 5 GUADES LARZERS 58000 NEVERS	89,50,	

D/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE OUI
Montant : 51 502,34 €

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

EXISTENCE D'UNE DETTE OUI
Montant : 1 913,07 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 04/10/2023

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS OUI
Montant : 24 789,05 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS
Montant : 421,42 €

BOUCHE DEMANDEUR	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 06/09/2023 Cedron DURANCE AU-Partenaires & ASSOC Domaine des Plandres 150 Route de Berro 13810 EGUILLES Tel: 04.42.27.45.56	OTYA SAINT-SEBASTIEN 11 PLACE SAINT-SEBASTIEN 58000 NEVERS Tel: 03 86 61 99 00	Date : 04/10/2023 Cedron et Sébastien OTYA SAINT-SEBASTIEN NEVERS SARL au capital de 100000 11 Place Saint-Sébastien - 58000 NEVERS Tél. 03 86 61 99 00 - Fax 03 86 61 99 09

LE LOGIS 5 QUAI DES MARINERS 58000 NEVERS	89,90,	

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- I - SYNDIC

- Syndic professionnel : CITYA SAINT-SEBASTIEN
11 PLACE SAINT-SEBASTIEN
58000 NEVERS
 - Tel. : 03 86 61 99 00
 - Fax. :
 - Carte Professionnelle : GPI 5801 2018 000 023 959 RC : 831928161
 - Garantie de : 120000 Délivrée par
 - Désigné le : 09/02/2023
 - Période du : 09/02/2023 au 08/02/2024
 - Compte bancaire séparé au nom du syndicat
Compte : 14505 00001 0800277331703 CAISSE D'EPARGNE LOIRE-CENTRE
 - Iban : BIC CEPAPFRPP450 IBAN FR7614505000010800277331703
- Exercice comptable du 01/07/2022 au 30/06/2023

- II - ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale 09/02/2023
- Date de la prochaine assemblée générale 02-2024

- III - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS COPROPRIETE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété de l'immeuble est déposé au rang des minutes chez Maître Daniel METAYER, 6 rue Saint Just à Nevers (58000)

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE
Date de la demande : 30/09/2023		04/10/2023
Cedant DURANCEAU-PARTEMPIER & ASSOC	CITYA SAINT-SEBASTIEN	
Domaine des Plantiers	11 PLACE SAINT-SEBASTIEN	
150 Route de Beire		
13610 ECUILLLES	68000 NEVERS	
Tel: 04.42.32.45.58	Tel: 03 86 61 99 00	
		Cachet et Signature : CITYA IMMOBILIER SAINT au capital de 100 000 € 58000 NEVERS

LE LOUR 5 QUAI DES MARCHANDS 58000 NEVERS	89,00.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ? NON
- A quelle date ?
- Nom et adresse du Notaire dépositaire :
- Sur quels points ?
- Existe-t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ? NON
- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire la loi SRU (L. art. 49) ? NON

AUTRES RENSEIGNEMENTS

Ascenseur OUI Vide ordures NON
 Digicode OUI Vidéophone NON
 Antenne collective OUI TV câble NON
 Société de nettoyage OUI Société de gardiennage NON
 Pompe de relevage NON Monte-charge NON
 Télésurveillance NON Groupe électrogène NON

Gardien NON Interphone OUI
 VMC OUI Espaces verts OUI
 Piscine NON Climatisation NON
 Traitement des eaux NON Surpresseur NON
 Détection incendie OUI Monte voiture NON
 Portail automatique OUI Tennis NON

CHAUFFAGE Type: ENERGIE CHAUFFAGE:
 Collectif OUI Electrique OUI
 Individuel NON Fuel NON
 Gaz NON
 Air pulsé NON
 Chauffage urbain NON
 Charbon NON

SUR LA PLUME DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 30/09/2023 Cabinet: DURANGEAU-PARTENAIRES & ASSOC Domaines des Plantes 150 Route de Bercy 13510 EQUEUILLES Tel: 04 42 47 45 56	CITYA SAINT-SEBASTIEN 11 PLACE SAINT-SEBASTIEN 58000 NEVERS Tel: 03 86 61 99 00	Date: 04/10/2023 Signature: [Signature] SARL au capital de 10000€ 11 Place Saint-Sébastien - 58000 NEVERS Tel: 03 86 61 99 00 - Fax: 03 86 61 99 09 SARL au capital de 10000€

LE LOGIS 5 CUA DES MARNIERS 58000 NEVERS	09.90.

EAU CHAUDE Type: ENERGIE EAU CHAUDE:
Collectif OUI Electrique OUI
Individuel NON Fuel NON
Gaz NON
Air pulsé NON
Chauffage urbain NON
Charbon NON

EAU FROIDE:
Collectif OUI
Individuel NON

EMPLOYES D'IMMEUBLES

MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ? NON
- d'une déclaration d'insalubrité ? NON
- d'une injonction de travaux ? NON
- d'inscription à l'inventaire ou de classement
comme monument historique ? NON

PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? NON

OFFRE NOTARIAL Date de la demande : 06/06/2023 Cédant DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOC Gendarmes des Pistoles 160 Route de Bars 13610 EDOULES Tel: 04.42.27.45.58	DELIVRE PAR LE SYNDICAT CIVIA SAINT-SEBASTIEN 11 PLACE SAINT-SEBASTIEN 58000 NEVERS Tel: 03 86 61 99 00	Date : 04/10/2023  Jean-Benoît DURANCEAU SARL au capital de 100 000 € 11 Place Saint-Sébastien 58000 NEVERS Tél. 03 86 61 99 00 - Fax 03 86 61 99 01 EUDEN - P. 13

LE LOGIS 5 COLIN DES MARMIERS 58000 NEVERS	109,80

- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?
- Le syndicat a-t-il un passif (emprunt) ? NON
- La mutation entraîne t-elle l'exigibilité d'une somme ? NON

OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objets des présentes

ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une association syndicale, d'une association foncière urbaine libre (AFUL) ou d'une union des syndicats ?

NON

- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

- La copropriété comporte t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ?

NON

COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Existe t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

NON

SUR LA DEMANDE DE OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 30/09/2023 Cabinet DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOC Domaines des Plantiers 150 Route de Nevers 13810 EQUILLES Tel: 04.42.27.45 56	DELIVRE PAR LE SYNDIC CITYA SAINT-SEBASTIEN 11 PLACE SAINT-SEBASTIEN 58000 NEVERS Tel: 03 86 61 99 00	DATE Date : 04/10/2023 C. DURANCEAU Notaire Capital de 10 100 000 000 3 86 61 99 00

PROPRIETAIRES	PROPRIETAIRES	PROPRIETAIRES
LE LOUIS 5 OLM DES LAMNERS 58000 NEVERS		55,90.

- IV - ASSURANCES

415949B2SP001 ASSURANCES GROUPAMA

Taxité reconduction
ASSURANCES GROUPAMA

Souscrit par le

Société CITYA ASSURANCES
8 RUE DU DOCTEUR HERPIN
CS 82530
37025 TOURS CEDEX
Téléphone 02.47.70.10.16

PROPRIETAIRES	PROPRIETAIRES	PROPRIETAIRES
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 30/09/2023 Cabinet DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOC Domaines des Plantiers 150 Route de Beire 10810 EOUILLERES Tel: 04.42.27.45.56	DELIVRE PAR LE SYNDIC CITYA SAINT-SEBASTIEN 11 PLACE SAINT-SEBASTIEN 58000 NEVERS Tel: 03 86 61 89 00	Date : 04/10/2023  Cachet et Signature : CITYA IMMOBILIER NEVERS Capital au capital de 100000 11 Place Saint-Sebastien - 58000 NEVERS Tel : 03 86 61 99 00 - Fax 03 86 61 99 09 8/11

LE LOGIS 3 CLAI DES MARINIERS 56000 NEVERS	09.00.	TRACES / NOTATION

B) ETAT SANITAIRE

MANDAT DE SYNDIC

- Nomination du syndic le : 09/02/2023
- Fin de mandat : 08/02/2024
- Début de l'exercice : 07/22
- Fin de l'exercice : 06/23

AMIANTE

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? OUI/NON

A - Parties communes :

1- Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? OUI/NON

2- Les recherches effectuées ont-elles conduit à l'absence d'amiante ?

3- Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret N° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ? OUI/NON

4- Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret N° 2011-629 du 3 juin 2011 et de l'arrêté du 12/12/2012 a-t-il été effectué ? OUI/NON

B - Parties privatives :

1- Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? NON

BUREAU NOTARIAL OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 30/06/2023 Cabinet DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOC Domaines des Plantes 150 Rives de Basse 13610 BOUILLES Tel: 04 48 27 45 56	DELIVRE PAR LE SYNDIC CITYA SAINT-SEBASTIEN 11 PLACE SAINT-SEBASTIEN 56000 NEVERS Tel: 03 86 61 99 00	SIGNATURE Date : 04/10/2023 Cachet et Signature CITYA SAINT-SEBASTIEN SAINT au capital de 18 000€ 11 Place Saint-Sébastien - 56000 NEVERS Tel. 03 86 61 99 00 - Fax 03 86 61 99 09

PROPRIETE	CONDOMINIUM / COUP	INTERFACES	INTERFACES
LE LOGIS S OUV DES MARINIER 58000 NEVERS		89.90.	

2- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?

3- Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret N° 2002-839 du 3 mai 2002 ?

PLOMB

- Textes applicables : article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 - décret 99-464 du 06/06/1999
- arrêté du 12/07/1999 - circulaire UHC/QC/1 N° 2001 du 16/01/2001 - décret 2002-120 du 30/01/2002
(Articles L. 1334-5 et suivants du Code la Santé Publique) - Loi 2004-808 du 9 Août 2004 - décret 2005-474 du 25 avril 2005.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? NON

- Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes :

- Si oui : rapport joint

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

TERMITES - ETAT PARASITAIRE (PARTIES COMM.)

- Textes applicables : article 8 de la loi N° 89-471 du 06/06/1999 - décret N° 2000-619 du 03/07/2000 - arrêtés locaux

- Situation immeuble : NON CONCERNE

AUTRES DIAGNOSTICS SANITAIRES EVENTUELS

- Légionellose, Radon, Mérule, etc ... NON

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE
Case op la démission 30 06 2020 Cabinet DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOC Domaines des Plantes 100 Route de Biers 13510 EQUELLES Tel: 04.42.27.45.56	CITYA SAINT-SEBASTIEN 11 PLACE SAINT-SEBASTIEN 58000 NEVERS Tel: 03 86 61 99 00	Date : 04/10/2020 Cachet et Signature : CITYA IMMOBILIER SARL au capital de 100000 11 Place Saint-Sebastien - 58000 NEVERS 03 86 61 99 00 - Fax 03 86 61 99 00

LE LOGIS 5 CHANTIERS MARINERS 58000 NEVERS	3,20.

- IV - NON DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

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

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de : 980,40

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'art.6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le :

____/____/____

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A NEVERS

LE 04/10/2023

SUR LA DEMANDE DU :	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 30/09/2023 Cabinet DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOC Domaines des Plantiers 158 Route de Bains 13510 EQUEULES Tel: 04.42.27.43.58	CITYA SAINT-SEBASTIEN 11 PLACE SAINT-SEBASTIEN 58000 NEVERS Tel: 03 66 61 95 00	Date : 04/10/2023  CITYA SAINT-SEBASTIEN SYNDIC au capital de 10 000 € 11 Place Saint Sébastien - 58000 NEVERS 03 66 61 99 00 - Fax 03 66 61 99 09 CNP 103

**RESIDENCE LE LOGIS
5 QUAI DES MARINIERS -**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
Du lundi 14 décembre 2020**





Procès-verbal Assemblée Générale



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : MIALHE KARIM
- kmialhe@citya.com -

Comptable : RAKOTOBÉ André
- arakotobe@citya.com -

Assistante : DEFOSSE Juliette
- jdefosse@citya.com -

Négociateur Transaction : PONSARD Sophie
- sponard@citya.com -

MIALHE KARIM / DEFOSSÉ Juliette

3/10

Numerisation
NEVERS, le lundi 14 décembre 2020

Le lundi 14 décembre 2020 à 10h00, les copropriétaires de la résidence LE LOGIS 5 QUAI DES MARINIERIS - se sont réunis CITYA SAINT SEBASTIEN 11 PLACE SAINT SEBASTIEN 58000 NEVERS en assemblée générale ORDINAIRE sur convocation du syndic CITYA NEVERS, qu'il leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le 12/11/2020.

Le cabinet CITYA NEVERS est représenté par MIALHE KARIM.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 10 copropriétaires sur 35 sont présents ou valablement représentés et représentent 4687 tantièmes / 10000 tantièmes.

CAPIMO (478) - COSIMO (1307) - DAUMET Marc (284) - FERMON P/FOREST C (261) - GUERVILLE Marc-André (452) - HEISELBEC Denis (422) - LECLERC Thierry Emmanuel (171) - MOONEN Jean-François (261) - PILLEBOUE François (727) - QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

S.A.R.L. ACTIMO (166), Société AJO RESIDENCES (667), Monsieur AUBREE Pierre Mathieu (88), M. et Mme AUGÉ CHRISTIAN (168), Monsieur CAHARD Alain (88), SA CREDIT MUTUEL-CAMEFI (434), M. ou Mme DIONIZIO Gilles (340), Madame FELDER Catherine (88), Madame GEOFFROY Corinne (87), Monsieur HAVOUDJIAN Cyril (87), M. ou Mme JUNDOT Jean-François (87), M. ou Mme LAFFONT Philippe (340), M. ou Mme LAYET Michel (87), Madame LE HONG Sylvie (87), S.D.C. LE LOGIS (673), Monsieur LEHEUTRE Pascal (261), M. ou Mme LELONG Vincent (178), M. ou Mme MOUREN Jean-Pierre (87), M. ou Mme NAQUET Philippe (251), M. ou Mme PONCELET Christophe (168), Mlle ROSMY Aurélie (108), Indivision SIVAN C/PANICO (87), Monsieur TONNELIER Steven Denis Robert (88), S.C.J. UNIVERSAL PROPRIÉTÉ (614), M. et Mme VEYERT & LAUPIN-VILLEMUS Jérémy & Amandine (88),

représentant 5313 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défilants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M DIONIZIO

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 727 tantièmes / 4687 tantièmes.
PILLEBOUE François (727),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4687 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 3960 tantièmes / 4687 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3960 tantièmes / 3960 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

AUCUN SCRUTATEUR VOTÉ PAR CORRESPONDANCE

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et, la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 727 tantièmes / 4687 tantièmes.
PILLEBOUE François (727),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4687 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 3960 tantièmes / 4687 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3960 tantièmes / 3960 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 1/07/2019 au 30/06/2020 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

430-

24/12/20
NEVERS, le lundi 14 décembre 2020
4/10
NEVERS, le lundi 14 décembre 2020
NEVERS, le lundi 14 décembre 2020

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 1/07/2019 au 30/06/2020, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4687 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4687 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 4687 tantièmes / 4687 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
 Soit 4687 tantièmes / 4687 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 1/07/2019 au 30/06/2020. Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 30/06/2020.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 171 tantièmes / 4687 tantièmes.
 LECLERC Thierry Emmanuel (171).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4687 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4516 tantièmes / 4687 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
 Soit 4516 tantièmes / 4516 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA SAINT SEBASTIEN représenté par M. MAHDI GAALOUJ, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 5801 2018 000 023 959 T et G délivrée par la préfecture de la NIEVRE, Garantie Financière assurée par GALLIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 (moe) qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 14/12/2020, pour se terminer le 31/12/2021.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 16 860 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M DIONIZIO pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 515 tantièmes / 10000 tantièmes.
 LECLERC Thierry Emmanuel (171), QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 4172 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4172 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à 5 001 tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 515 tantièmes / 4172 tantièmes.
 LECLERC Thierry Emmanuel (171), QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4172 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 4172 tantièmes / 4172 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
 Soit 4172 tantièmes / 4172 tantièmes.

CITYA NEVERS – PROCES VERBAL de l'A.G. ORDINAIRE du lundi 14 décembre 2020
 -0012 – LE LOGIS 5 QUAI DES MARINIERS - 4/10

RESOLUTION N°08: Participation à l'Assemblée Générale par Visioconférence ou Audioconférence, Article 24

L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les copropriétaires peuvent désormais participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout moyen de communication électronique.

L'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 pris pour application de cet article précise que l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndic des copropriétaires en supporte les coûts.

Informée de ces dispositions, l'assemblée générale décide de retenir la solution proposée par la société Q1C1 selon la proposition jointe à la convocation, (coût de 12,00 EUROS TTC par mois et par copropriété soit un total annuel de 144,00 EUROS TTC).

L'ensemble des coûts sera réparti conformément à la clé Charges Communes Générales.

Conformément aux dispositions de l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par ce biais devra en informer la syndic par tout moyen trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

L'application de cette résolution sera bien entendue conditionnée à la disposition d'un réseau Internet (WiFi) ou filaire suffisant dans la salle où se déroulera l'assemblée générale.

Abstentions : 4 copropriétaire(s) représentant 2254 tantièmes / 4687 tantièmes.

COSIMO (1307), DAUMET Marc (264), FERMON P/FOREST C (261), HEISELBEC Denis (422),

Voix contre : 3 copropriétaire(s) représentant 776 tantièmes / 4687 tantièmes.

LECLERC Thierry Emmanuel (171), MOONEN Jean-François (261), QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344),

Voix pour : 3 copropriétaire(s) représentant 1657 tantièmes / 4687 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1657 tantièmes / 2433 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place d'un outil informatique par la société Q1C1 pour la tenue des assemblées générales par visioconférence, Article 24

Conformément à l'article 138 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place d'un outil informatique pour la tenue des assemblées générales par visioconférence par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant 1993 tantièmes / 4687 tantièmes.

COSIMO (1307), DAUMET Marc (264), HEISELBEC Denis (422),

Voix contre : 3 copropriétaire(s) représentant 776 tantièmes / 4687 tantièmes.

LECLERC Thierry Emmanuel (171), MOONEN Jean-François (261), QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344),

Voix pour : 4 copropriétaire(s) représentant 1918 tantièmes / 4687 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1918 tantièmes / 2894 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuerait donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

Les copropriétaires qui souhaitent recevoir les notifications et mise en demeure par Lettre recommandée Electronique sont invités à envoyer un mail à l'adresse suivante : kmialhe@c1cys.com avec leur adresse à utiliser pour la notification et un numéro de portable.

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°9: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. Article 24

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que le copropriétaire décide de bénéficier de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

Abstentions : 2 copropriétaires(s) représentant 1728 tantièmes / 4687 tantièmes.
COSIMO (1307), HEISELBEC Denis (422).

Votes contre : 2 copropriétaires(s) représentant 696 tantièmes / 4687 tantièmes.
LECLERC Thierry Emmanuel (171), PILLEBOUE François (727).

Votes pour : 6 copropriétaires(s) représentant 2080 tantièmes / 4687 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 2080 tantièmes / 2958 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2020 au 30/06/2021 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 13/11/2019 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2020 au 30/06/2021 pour un montant de 102 145 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le ramener à la somme de 100 765 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/07/2020 au 30/06/2021.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Le syndic ajustera à 1/8ème (Art.35 du décret) du montant du budget prévisionnel l'avance constituant la réserve. Cet ajustement de -3 891 EUROS TTC est exigible le premier jour du trimestre qui suit la date de la tenue de l'assemblée générale, et sera effectué automatiquement chaque année pour être ainsi maintenu à 1/8ème du budget prévisionnel.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 344 tantièmes / 4687 tantièmes.
QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4687 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaires(s) représentant 4082 tantièmes / 4687 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4082 tantièmes / 4082 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/07/2021 au 30/06/2022 Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/07/2021 et finissant le 30/06/2022 arrêté à la somme de 102 145 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début de l'exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 344 tantièmes / 4687 tantièmes.
QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4687 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaires(s) représentant 4082 tantièmes / 4687 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4082 tantièmes / 4082 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. 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 saisi lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, 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.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an/3 ans est/sont :

M. ou Mme DIONIZIO, M. ou Mme JUNOT, M. ou Mme LELONG, M. ou Mme MOONEN.

Sont candidats:

M DIONIZIO

Mme JUNOT

M LELONG

M MOONEN

SI A LA DEMANDE DE L'AG LE VOTE SE FAIT EN GLOBAL SUPPRIMER LA PHRASE ENTRE PARENTHESE (Après vote séparé de chacune des candidatures), l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an(s) en qualité de membre(s) du conseil syndical :

M DIONIZIO

Mme JUNOT

M LELONG

M MOONEN

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 171 tantièmes / 10000 tantièmes.
LECLERC Thierry Emmanuel (171).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4516 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4516 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à 5 001 tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 171 tantièmes / 4516 tantièmes.
LECLERC Thierry Emmanuel (171).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4516 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 4516 tantièmes / 4516 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4516 tantièmes / 4516 tantièmes.

MIALHE KARIM / DEFOSSÉ Juliette

B/10

Numérisation du 24/12/20
NEVERS, le lundi 14 décembre 2020

RESOLUTION N°13: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 1 000 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 422 tantièmes / 10000 tantièmes.
HEISELBEC Denis (422),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4265 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4265 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à 5 001 tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 422 tantièmes / 4265 tantièmes.
HEISELBEC Denis (422),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4265 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4265 tantièmes / 4265 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4265 tantièmes / 4265 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 61-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1 500 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 4687 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4687 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4687 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4687 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 4687 tantièmes / 4687 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4687 tantièmes / 4687 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet remplacement des hublots HS Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : RUIZ BENJAMIN

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

remplacement des hublots existants HS par des hublots led avec radar.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

Devis de l'entreprise RUIZ pour un montant de 6 758,15€ TTC.

CITYA NEVERS – PROCES VERBAL de P.A.G. ORDINAIRE du lundi 14 décembre 2020
-0012 – LE LOGIS 5 QUAI DES MARINIER –

B/10

MIALHE KARIM / DEFOSSÉ Juliette

8/10

Numérisation du 24/12/20
NEVERS, le lundi 14 décembre 2020

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise Ent RUIZ BENJAMIN prévue pour un montant prévisionnel de 6 758.15 EURS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la date convenue avec le conseil syndical.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (honoraires syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 6 758.15 EURS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les mêmes critères attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre(s) : 100 % soit 6 758.15 EURS exigible le 15/12/2020.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 422 tantièmes / 4687 tantièmes.
HEISEL BEC Denis (422).

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 261 tantièmes / 4687 tantièmes.
MOONEN Jean-François (261).

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4004 tantièmes / 4687 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés soit 4004 tantièmes / 4285 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : remplacer les hublots HS par des hublots LED avec radar précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 7.03% HT du montant HT des travaux soit 432 EURS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 15.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 344 tantièmes / 4687 tantièmes.
QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344).

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 261 tantièmes / 4687 tantièmes.
MOONEN Jean-François (261).

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 4082 tantièmes / 4687 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés soit 4082 tantièmes / 4343 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1987 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1987. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1985, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1985 sont les suivantes :

CITYA NEVERS – PROCES VERBAL de l'A.G. ORDINAIRE du lundi 14 décembre 2020
-0012- LE LOGIS 9 QUAI DES MARINIER -

8/10

MIALHE KARIM / DEFOSSE Juliette

10/10

Numerisation du: 24/12/20
NEVERS, le lundi 14 décembre 2020

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26-1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à l'inconnue.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, et après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défendants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,
M DIONIZIO

CITYA NEVERS
Directeur (r/c),
Karim MIALHE

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "VCSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe BRED Banque Populaire.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Fort - www.vialink.fr

VIALINK



ics

Signatures électroniques



Karim MALHE
Signé électroniquement
le 24/12/2020 à 13h02



Gilles DIONIZIO
Signé électroniquement
le 24/12/2020 à 13h13

**RESIDENCE LE LOGIS
5 QUAI DES MARINIERS - 58000 NEVERS**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
Du vendredi 21 janvier 2022**



L.S.
67



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : MIALHE KARIM
- kmialhe@citya.com -

Comptable : RAKOTOBÉ André
- arakotobe@citya.com -

Assistante : DEFOSSE Juliette
- jdefosse@citya.com -

Négociateur Transaction : PONSARD Sophie
- sponard@citya.com

460-

24/01/22

MIALHE KARIM / DEFOSSÉ Juliette

3/13

NEVERS, le vendredi 21 janvier 2022

Le vendredi 21 janvier 2022 à 14h00, les copropriétaires de la résidence LE LOGIS 5 QUAI DES MARINIERS - 58000 NEVERS se sont réunis RESIDENCE LE LOGIS 5 QUAI DES MARINIERS 58000 NEVERS en assemblée générale ORDINAIRE sur convocation du syndic CITYA NEVERS, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA NEVERS est représenté par MIALHE KARIM.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 13 copropriétaires sur 38 sont présents ou valablement représentés et représentant 4415 tantièmes / 10000 tantièmes.

DAUMET Marc (264) - DIONIZIO Gilles (340) représentant GUERVILLE Marc-André (452), HEISELBECK Denis (422), JUNOT Jean-François (87) - FERRON PIFOREST C. (261) - FOURNEL et RENARD Vincent et Alix Marie (235) - LE LOGIS (673) - MOONEN Jean-François (261) représenté par Mme SINIEN - PILLEBOUE François (727) représenté par Mme SINIEN - QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344) représenté par Mme SINIEN - SYCOMORE CONSULTING (174) - ZOHAR - NOWAK Béatrice Marie-Madeleine (175) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

S.A.R.L. ACTIMO (166), Société AIO RESIDENCES (83), Monsieur AUBREE Pierre Mathieu (88), M. et Mme AUGÉ CHRISTIAN (168), Monsieur CAHARD Alain (88), SAS COSIMO (1307), SA CREDIT MUTUEL-CAMEFI (434), Madame FELDER Catherine (88), Madame GEOFFROY Corinne (87), Monsieur HAVOUDJIAN Cyril (87), M. ou Mme LAFFONT Philippe (340), M. ou Mme LAYET Michel (87), Madame LE HONG Sylvie (87), M. ou Mme LECLERC Thierry Emmanuel (171), Monsieur LEHEUTRE Pascal (261), M. ou Mme LELONG Vincent (176), M. ou Mme MOURIEN Jean-Pierre (87), M. ou Mme NACQUET Philippe (251), SAS ODS (478), M. ou Mme PONCELET Christophe (165), Mele RDBMY Aurélie (108), Indivision SIVAN CIPANICO (87), Monsieur TONNELIER Steven Denis Robert (88), S.C.I. UNIVERSAL PROPRETY (514), M. et Mme VEYERT & LAUPIN-VILLEMUS Jérémy & Armandine (88), représentant 5585 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- Le Président du Conseil Syndical :	☐ OUI	☐ NON
- Un membre du Conseil Syndical :	☐ OUI	☐ NON
- Le Président de séance :	☐ OUI	☐ NON

Subdélégation: Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M. DIONIZIO.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

Mme SINIEN.

Le secrétaire de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/de scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

CITYA NEVERS - PROCES VERBAL de l'A.G. ORDINAIRE du vendredi 21 janvier 2022
-0012 - LE LOGIS 5 QUAI DES MARINIERS - 58000 NEVERS

3/13

L.S.

24/01/2

MIALHE KARIM / DEFOSSE Juliette

4/13

NEVERS, le vendredi 21 janvier 2022

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/07/2020 au 30/06/2021 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale (n'a pas d'observations particulières à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/07/2020 au 30/06/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24

L'Assemblée Générale prend connaissance des nouvelles dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui autorisent depuis le 1er juin 2020 le syndic à conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic.

Ainsi le syndicat décide :

- de souscrire au contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h et 7/7 concernant les désordres en parties communes suivant les conditions jointes au contrat. Le prix sera de 1.20 EUROS TTC par lot principal et par mois.

L'assemblée générale prend acte que ce contrat sera résiliable sur simple décision de l'assemblée générale.

Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

Abstentions : 2 copropriétaires(a) représentant 439 tantièmes / 4415 tantièmes.

DAUMET Marc (264), ZOHAR - NOWAK Béatrice Marie-Madeleine (175).

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 174 tantièmes / 4415 tantièmes.

SYCOMORE CONSULTING (174).

Votes pour : 10 copropriétaires(s) représentant 3802 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3802 tantièmes / 3976 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 26-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA NEVERS représenté par M. MIALHE son gérant, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 5801 2016 000 023 959 délivrée par la Chambre de Commerce de la Nièvre, Garantie Financière assurée par GALLAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 21/01/2022 pour se terminer le 21/01/2023.

CITYA NEVERS - PROCES VERBAL de l'A.G. ORDINAIRE du vendredi 21 janvier 2022
-0012 - LE LOGIS 5 QUAI DES MARINIER - 58000 NEVERS

4/13

6D
L.S.

MALHE KARIM / DEFOSSÉ Julietta

5/13

NEVERS, le vendredi 21 janvier 2022

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 17 000 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne le président de séance pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4415 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 10000 tantièmes); la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuera donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

- M DIONIZIO

-

-

-

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2021 au 30/06/2022 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 14/12/2020 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2021 au 30/06/2022 pour un montant de 102 145 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation (et en avoir délibéré), l'assemblée décide de le modifier pour le porter à la somme de 109 365 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/07/2021 au 30/06/2022

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Modifier la poste syndic 17160 et rajouter le post taxe foncière.

CITYA NEVERS – PROCES VERBAL de l'A.G. ORDINAIRE du vendredi 21 janvier 2022
-0012 – LE LOGIS 5 QUAI DES MARINIERES - 58000 NEVERS

5/13

L.S

MIALHE KARIM / DEFOSSÉ Juliette

6/13

NEVERS, le vendredi 21 janvier 2022

Le syndic ajustera à 1/6ème (Art.35 du décret) du montant du budget prévisionnel l'avance constituant la réserve. Cet ajustement de -2 457,6 EUROS TTC est exigible le premier jour du trimestre qui suit la date de la tenue de l'assemblée générale, et sera effectué automatiquement chaque année pour être ainsi maintenu à 1/6ème du budget prévisionnel.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/07/2022 au 30/06/2023. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/07/2022 et finissant le 30/06/2023 arrêté à la somme de 109 365 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. 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.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, 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.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an/3 ans est/sont :

M. ou Mme DIONIZIO, M. ou Mme JUNOT, M. ou Mme LELONG, M. ou Mme MOONEN.

Sont candidats:

M DIONIZIO,

M JUNOT,

M LELONG,

M MOONEN

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an(s) en qualité de membre(s) du conseil syndical :

M. MOONEN (préciser les noms en ordre alphabétique de TOUTS LES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL).

h 6D
6/13
L.S

MIALHE KARIM / DEFOSSÉ Juliette

7/13

NEVERS, le vendredi 21 janvier 2022

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4415 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à 5 000 tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°09 b: CANDIDATURE DE M DIONIZIO Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an(s) en qualité de membre(s) du conseil syndical :

M. DIONIZIO.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4415 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à 5 000 tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°09 d: CANDIDATURE DE M JUNOT Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an(s) en qualité de membre(s) du conseil syndical :

Mme. JUNOT

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

CITYA NEVERS – PROCES VERBAL de l'A.G. ORDINAIRE du vendredi 21 janvier 2022
-0012 – LE LOGIS 6 QUAI DES MARINIERS - 58000 NEVERS

7/13

L.S.

465

24/01/22

MALHE KARIM / DEFOSSÉ Juliette

8/13

NEVERS, le vendredi 21 janvier 2022

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4415 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à 5 000 tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°08 f: CANDIDATURE DE M LELONG Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an(s) en qualité de membre(s) du conseil syndical

M. LELONG

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 2633 tantièmes / 10000 tantièmes.
DIONIZIO Gilles (340), GUERVILLE Marc-André (452), HEISELBEC Denis (422), JUNOT Jean-François (87), MOONEN Jean-François (261), PILLEBOUE François (727), QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344).

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 1762 tantièmes / 10000 tantièmes.
DAUMET Marc (264), FERMON P/FOREST C (281), FOURNEL et RENARD Vincent et Aïra Marie (235), LE LOGIS (673), SYCOMORE CONSULTING (174), ZOHAR - NOWAK Béatrice Marie-Madeleine (175).

Résolution rejetée pour défaut de majorité.
Soit 2633 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°09 g: CANDIDATURE DE M MOONEN Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an(s) en qualité de membre(s) du conseil syndical :

M. MOONEN

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4415 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à 5 000 tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

CITYA NEVERS - PROCES VERBAL de l'A.G. ORDINAIRE du vendredi 21 janvier 2022
-0012 - LE LOGIS 6 QUAI DES MARNIERS - 58000 NEVERS

 
8/13
L.S.

RESOLUTION N°10: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
 - d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 5 468.25 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
 - de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires.
 - de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.
- (et après avoir délibéré) décide :
- de fixer le montant du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 5 468.25. EUROS. Le montant du fonds sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
 - d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à couvrir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre.
 - de placer ce fonds de travaux sur un compte livret A ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 4415 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à 5 000. tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet mise en place d'une ligne de vie obligatoire pour réaliser les recherches de fuites - Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : SARL Jean Luc Lutsen 5 555.39€.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical (et après en avoir délibéré), décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place d'une ligne de vie indispensable pour l'entretien de la toiture et les recherches de fuite. L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise LUTSEN prévue pour un montant prévisionnel de 5 555.39 EUROS TTC

MIALHE KARIM / DEPOSSE Juliette

10/13

NEVERS, le vendredi 21 janvier 2022

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 5 555,39 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générales

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds provisionnels en 1 trimestre(s) : 100% soit 5 555,39 EUROS exigible le 22/01/2022. Le montant sera pris sur le fonds travaux ALLUR.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 261 tantièmes / 4415 tantièmes
FERMON P/FOREST C (261),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 12 copropriétaire(s) représentant 4154 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4154 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : mise en place d'une ligne de vie indispensable pour l'entretien et les recherches de fuite en toiture précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 303 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 11 (attention vérifier le numéro de la résolution pour les travaux concernés).

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 261 tantièmes / 4415 tantièmes.
FERMON P/FOREST C (261),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 12 copropriétaire(s) représentant 4154 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4154 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet réfection des peintures de l'entrée. Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : MOREL VERDEZ,
ROYER, FGMS

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, décide d'effectuer les travaux suivants : réfection des peintures entrée résidence

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

Entreprise MOREL VERDEZ 5 322,69€

Entreprise ROYER 4 820,20€

Entreprise FGMS 2 970€

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

MIALHE KARIM / DEFOSSÉ Juliette

11/13

NEVERS, le vendredi 21 janvier 2022

RESOLUTION N°13 a: DEVIS MOREL VERDEZ Article 24

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise MOREL VERDEZ prévue pour un montant prévisionnel de 5 322.69 EUROS TTC

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 5 322.69 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre(s) : 100 % soit 5 322.69 EUROS exigible le 01/02/2022. .

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 3333 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 1082 tantièmes / 4415 tantièmes.
FOURNEL et RENARD Vincent et Aïx Marie (235), LE LOGIS (873), SYCOMORE CONSULTING (174),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3333 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°13 b: DEVIS ROYER Article 24

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ROYER prévue pour un montant prévisionnel de 4 820.20 EUROS TTC

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 4 820.20 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre(s) : 100 % soit 4 820.20 EUROS exigible le 01/02/2022. .

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 3333 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 1082 tantièmes / 4415 tantièmes.
FOURNEL et RENARD Vincent et Aïx Marie (235), LE LOGIS (873), SYCOMORE CONSULTING (174),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3333 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°13 c: DEVIS FGMS Article 24

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ROYER prévue pour un montant prévisionnel de 2 970.00 EUROS TTC

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 2 970.00 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre(s) : 100 % soit 2 970.00 EUROS exigible le 22/01/2022 les fonds seront pris sur le fond ALLUR.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

CITYA NEVERS – PROCES VERBAL de l'A.G. ORDINAIRE du vendredi 21 janvier 2022
-0012 - LE LOGIS 5 QUAI DES MARINIERS - 68000 NEVERS

11/13

L.S

MALHE KARIM / DEFOSSÉ Juliette

12/13

NEVERS, le vendredi 21 janvier 2022

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistant en la peinture de l'entrée précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 10% HT du montant HT des travaux soit 324 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 12.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4415 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4415 tantièmes / 4415 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale - demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

La ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

CITYA NEVERS - PROCES VERBAL de l'A.G. ORDINAIRE du vendredi 21 janvier 2022
-0012 - LE LOGIS 5 QUAI DES MARINIERE - 58000 NEVERS

12/13
L S.

L70.

RDH / DEFOSSÉ Juliette

13/13

NEVERS, le vendredi 21 janvier 2022

4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26.1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h00.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'à ceux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : « Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défendants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

CITYA NEVERS

Directeur (trice),

Karim MALHE

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

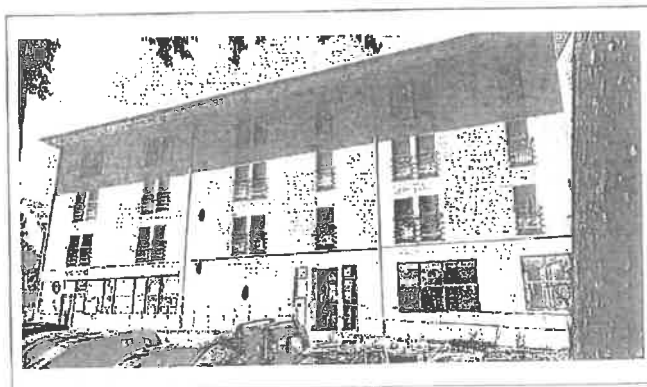
CITYA NEVERS

Gestionnaire Copropriété,

MALHE KARIM

**RESIDENCE LE LOGIS
5 QUAI DES MARINIERS - 58000 NEVERS**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
Du jeudi 09 février 2023**





3X3

PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : CAMAIN Alexis
- acamain@citya.com -

Comptable : RAKOTOBÉ André
- arakotobe@citya.com -

Assistante : FOURRIER Jennifer
- jfourrier@citya.com -

Négociateur Transaction : GHESSAB Rachida
- rghessab@citya.com - 06.18.89.42.58

Le jeudi 09 février 2023 à 14h00, les copropriétaires de la résidence LE LOGIS 5 QUAI DES MARINIERS - 58000 NEVERS se sont réunis RESIDENCE LE LOGIS 5 QUAI DES MARINIERS (SALLE DE LA CAFETERIA) 58000 NEVERS en assemblée générale ORDINAIRE sur convocation du syndic CITYA NEVERS, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA NEVERS est représenté par CAMAIN Alexis.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 12 copropriétaires sur 37 sont présents ou valablement représentés et représentent 3344 tantièmes / 10000 tantièmes.

DIONIZIO Gilles (340) représentant DAUMET Marc (284), GUERVILLE Marc-André (462) - FOURNEL et RENARD Vincent et Alix Marie (235) - JUNOT Jean-François (87) - LE LOGIS (873) - LECLERC Thierry Emmanuel (171) - MOONEN Jean-François (261) représentant LELONG Vincent (176), PONCELET Christophe (166), QUICHEMPOIS Jean-Marie (344) - ZOHAR - NOWAK Béatrice Marie-Madeleine (175) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

S.A.R.L. ACTIMO (168), Société AMDG LOCATION MEUBLEE (83), Monsieur AUBREE Pierre Mathieu (88), M. et Mme AUGE CHRISTIAN (168), Monsieur CAHARD Alain (88), SA CREDIT MUTUEL-CAMEFI (434), Madame FELDER Catherine (88), Indivision FERMON PIFOREST C (261), Madame GEOFFROY Corinne (87), Monsieur HAVOUJIAN Cyril (87), M. ou Mme HEISELBECK Denis (312), M. ou Mme LAFFONT Philippe (340), M. ou Mme LAYET Michaël (87), Madame LE HONG Sylvie (87), Monsieur LEHEUTRE Pascal (261), M. ou Mme MOUREN Jean-Pierre (87), M. ou Mme NAQUET Philippe (281), SAS ODS (873), SAS ODS 2 (1307), M. ou Mme PILLEBOUE François (727), Mlle ROSMY Aurélie (108), SASU SYCOMORE CONSULTING (174), Monsieur TOHNELLIER Steven Denis Robert (88), S.C.I. UNIVERSAL PROPRIETE (514), M. et Mme VEYERT & LAUPIN-VILLEMUS Jérôme & Amandine (88), représentant 6666 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défallants aux différents voles.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

• Le Président du Conseil Syndical :	☐ OUI	☐ NON
• Un membre du Conseil Syndical :	☐ OUI	☐ NON
• Le Président de séance : M. ou Mme MOONEN Jean-François	☐ OUI	☐ NON

Subdélégation: Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M. ou Mme MOONEN Jean-François.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3344 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3344 tantièmes.

Votes pour : 12 copropriétaire(s) représentant 3344 tantièmes / 3344 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3344 tantièmes / 3344 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election du scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

M. ou Mme DIONIZIO Gilles et .

Le secrétaire de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 16 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/de la scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3344 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3344 tantièmes.

Votes pour : 12 copropriétaire(s) représentant 3344 tantièmes / 3344 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3344 tantièmes / 3344 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/07/2021 au 30/06/2022 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/07/2021 au 30/06/2022, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 114 888.16 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 171 tantièmes / 3344 tantièmes.
LECLERC Thierry Emmanuel (171).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3344 tantièmes.

Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 3173 tantièmes / 3344 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3173 tantièmes / 3173 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 01/07/2021 au 30/06/2022. Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 30/06/2022.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 171 tantièmes / 3344 tantièmes.
LECLERC Thierry Emmanuel (171).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3344 tantièmes.

Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 3173 tantièmes / 3344 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3173 tantièmes / 3173 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2021 au 30/06/2022 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 21/01/2022 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2021 au 30/06/2022 pour un montant de 109 365.00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation, l'assemblée décide de le modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 116 470,00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/07/2021 au 30/06/2022.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3344 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 171 tantièmes / 3344 tantièmes.
LECLERC Thierry Emmanuel (171).

Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 3173 tantièmes / 3344 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3173 tantièmes / 3344 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/07/2022 au 30/06/2023. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/07/2022 et finissant le 30/06/2023 arrêté à la somme de 118 470,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre tranches égales et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à approuver successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3344 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 171 tantièmes / 3344 tantièmes.

LECLERC Thierry Emmanuel (171);

Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 3173 tantièmes / 3344 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Sont 3173 tantièmes / 3344 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 26 ou à défaut Article 26-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA NEVERS représenté par M. CAMAIN Alexis, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI56012018000023950 délivrée par la Chambre de Commerce de Nevers, Garantie Financière assurée par GALIAN ASSURANCES.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 08/02/2023 pour se terminer le 06/02/2024.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 17 850,00 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. ou Mme MOONEN Jean-François pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 12 copropriétaire(s) représentant 3344 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 26) ayant obtenu 3344 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à 5001 tantièmes / 10000 tantièmes); la majorité de l'Article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°07 a: 2^{ème} vote à l'article 26-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3344 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3344 tantièmes.

Votes pour : 12 copropriétaire(s) représentant 3344 tantièmes / 3344 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Sont 3344 tantièmes / 3344 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par le société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuerait donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE ou cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant être certain.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°09: Election du conseil syndical Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. 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.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndicat, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence sont :

M. DIONIZIO - Mme JUNOT et M. MOONEN

Sont candidats :

M. DIONIZIO - Mme JUNOT et M. MOONEN

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membres du conseil syndical :

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 171 tantièmes / 10000 tantièmes.

LECLERC Thierry Emmanuel (171),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 3173 tantièmes / 10000 tantièmes.

DAUMET Marc (264), DIONIZIO Gilles (340), FOURNEL et RENARD Vincent et Aïk Marie (235), GUERVILLE Marc-André (452), JUNOT Jean-François (67), LE LOGIS (673), LELONG Vincent (176), MOONEN Jean-François (261), PONCELET Christophe (166), QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344), ZOHAR - NOWAK Béatrice Marie-Madeleine (175).

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

Soit 3173 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°08 a: Election du conseil syndical, candidature de M. DIONIZIO Article 26 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membres du conseil syndical : M. DIONIZIO

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 171 tantièmes / 10000 tantièmes.

LECLERC Thierry Emmanuel (171),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 3173 tantièmes / 10000 tantièmes.

DAUMET Marc (264), DIONIZIO Gilles (340), FOURNEL et RENARD Vincent et Aïk Marie (235), GUERVILLE Marc-André (452), JUNOT Jean-François (67), LE LOGIS (673), LELONG Vincent (176), MOONEN Jean-François (261), PONCELET Christophe (166), QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344), ZOHAR - NOWAK Béatrice Marie-Madeleine (175).

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

Soit 3173 tantièmes / 10000 tantièmes.

477

RESOLUTION N°09 b: Election du conseil syndical, candidature de Mme JUNOT Article 26 ou à défaut Article 25-1.
L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membres du conseil syndical : Mme JUNOT

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 171 tantièmes / 10000 tantièmes.
LECLERC Thierry Emmanuel (171).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 3173 tantièmes / 10000 tantièmes.
DAUMET Marc (284), DIONIZIO Gilles (340), FOURNEL et RENARD Vincent et Alex Marie (235), GUERVILLE Marc-André (452), JUNOT Jean-François (87), LE LOGIS (873), LELONG Vincent (176), MOONEN Jean-François (261), PONCELET Christophe (188), QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344), ZOHAR - NOWAK Béatrice Marie-Madeleine (176),

Résolution rejetée pour défaut de majorité.
Soit 3173 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°09 c: Election du conseil syndical, candidature de M. MOONEN Article 26 ou à défaut Article 25-1.
L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membres du conseil syndical : M. MOONEN

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 171 tantièmes / 10000 tantièmes.
LECLERC Thierry Emmanuel (171).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 3173 tantièmes / 10000 tantièmes.
DAUMET Marc (284), DIONIZIO Gilles (340), FOURNEL et RENARD Vincent et Alex Marie (235), GUERVILLE Marc-André (452), JUNOT Jean-François (87), LE LOGIS (873), LELONG Vincent (176), MOONEN Jean-François (261), PONCELET Christophe (188), QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344), ZOHAR - NOWAK Béatrice Marie-Madeleine (176),

Résolution rejetée pour défaut de majorité.
Soit 3173 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 26 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1886 modifiant l'article 21 de la loi n° 85-557 du 10 juillet 1985, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 1 000,00 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 12 copropriétaire(s) représentant 3344 tantièmes / 10000 tantièmes.

Soit 3344 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°10 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3344 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3344 tantièmes.

Votes pour : 12 copropriétaire(s) représentant 3344 tantièmes / 3344 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3344 tantièmes / 3344 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 26 ou à défaut Article 26-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1 000.00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Absentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 12 copropriétaire(s) représentant 3344 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 26) ayant obtenu 3344 tantièmes / 10000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 10000 tantièmes) : la majorité de l'Article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N°11 a: 2^{ème} vote à l'article 26-1

Absentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3344 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3344 tantièmes.

Votes pour : 12 copropriétaire(s) représentant 3344 tantièmes / 3344 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3344 tantièmes / 3344 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : POSE DE BOITES AUX LETTRES Article 26 ou à défaut Article 26-1.

Davis joint(s) à la convocation des entreprises :

- MENUISERIE CROLAND, 7 086.95 EUROS TTC
- TOUT FER SERRURERIE (en attente)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : POSE DE BOITES AUX LETTRES

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- MENUISERIE CROLAND : pose de 93 boîtes aux lettres, pour un montant de 7 086.95 EUROS TTC
- TOUT FER SERRURERIE : pose de 93 boîtes aux lettres, pour un montant de EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise prévue pour un montant prévisionnel de EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Généralistes.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 4 trimestres :

25% soit EUROS exigible le
 25% soit EUROS exigible le
 25% soit EUROS exigible le
 25% soit EUROS exigible le

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 175 tantièmes / 10000 tantièmes.
ZOHAR - NOWAK Béatrice Marie-Madeleine (175).

Votes contre : 10 copropriétaires(s) représentant 2098 tantièmes / 10000 tantièmes.
DAUMET Marc (264), FOURNEL et RENARD Vincent et Alix Marie (235), GUERVILLE Marc-André (452), LELONG Vincent (176), PONCELET Christophe (186), QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344), DIONIZIO Gilles (340), JUNOT Jean-François (87), LE LOGIS (873), MOONEN Jean-François (281).

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 171 tantièmes / 10000 tantièmes.
LECLERC Thierry Emmanuel (171).

Résolution rejetée pour défaut de majorité.
Soit 171 tantièmes / 10000 tantièmes.

RÉSOLUTION N°12 a: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : POSE DE BOITES AUX LETTRES - DEVIS MENUISERIE CROLAND Article 26 ou à défaut Article 26-1.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : POSE DE BOITES AUX LETTRES

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- MENUISERIE CROLAND: pose de 93 boîtes aux lettres, pour un montant de 7 089.95 EUROS TTC

Fourniture et pose d'ensemble de 93 boîtes aux lettres de collectivité en intérieur en pose mural, Uls d'acier galvanisé, à ouverture totale, anti-vandalisme grade 3, conforme à la norme NF D27-404, disposition de 2 à 30 boîtes, coltre et cloison rigides, rivetés sans soudure, porte de collectivité monobloc renforcé, avec charnières intégrées et fonction antidégondage, portillon sans volet embouti interchangeable, fente d'introduction avec barre antivol, fermeture par serrure en zamac.

2 clés fournies, porte étiquette en polycarbonate.

RAL 9005, noir brillant

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise MENUISERIE CROLAND prévue pour un montant prévisionnel de 7 089.95 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 4 tranches :

25% soit.....EUROS exigible le.....
25% soit.....EUROS exigible le.....
25% soit.....EUROS exigible le.....
25% soit.....EUROS exigible le.....

Abstentions : 2 copropriétaires(s) représentant 346 tantièmes / 10000 tantièmes.
LECLERC Thierry Emmanuel (171), ZOHAR - NOWAK Béatrice Marie-Madeleine (175).

Votes contre : 10 copropriétaires(s) représentant 2098 tantièmes / 10000 tantièmes.
DAUMET Marc (264), FOURNEL et RENARD Vincent et Alix Marie (235), LELONG Vincent (176), PONCELET Christophe (186), QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344), DIONIZIO Gilles (340), GUERVILLE Marc-André (452), JUNOT Jean-François (87), LE LOGIS (873), MOONEN Jean-François (281).

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution rejetée pour défaut de majorité.
Soit 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°12 b: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : POSE DE BOITES AUX LETTRES - DEVIS TOUT FER SERRURERIE (ou écarte) Article 26 ou à défaut Article 26-1.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : POSE DE BOITES AUX LETTRES

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

• TOUT FER SERRURERIE : pose de 83 boîtes aux lettres, pour un montant de EUROS TTC

L'assemblée générale rejette la proposition présentée par l'entreprise TOUT FER SERRURERIE prévue pour un montant prévisionnel de EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, seront répartis selon les millièmes attachés aux lois concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 4 trimestres :

25% soit EUROS exigible le.....

25% soit EUROS exigible le.....

25% soit EUROS exigible le.....

25% soit EUROS exigible le.....

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant 681 millièmes / 10000 millièmes.
FOURNEL et RENARD Vincent et Aïx Marie (238), LECLERC Thierry Emmanuel (171), ZOHAR - NOWAK Béatrice Marie-Madeleine (176).

Votes contre : 8 copropriétaire(s) représentant 2763 millièmes / 10000 millièmes.
DAUMET Marc (284), GUERVILLE Marc-André (452), LELONG Vincent (170), PONCELET Christophe (166), QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344), DIONIZIO Gilles (340), JUNOT Jean-François (87), LE LOGIS (873), MOONEN Jean-François (261).

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 millièmes / 10000 millièmes.

Résolution rejetée pour défaut de majorité .
Soit 0 millièmes / 10000 millièmes.

RESOLUTION N°13: Validation des honoraires pour travaux, Article 26 ou à défaut Article 26-1.

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistant : POSE BOITES AUX LETTRES précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 12.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 346 millièmes / 10000 millièmes.
LECLERC Thierry Emmanuel (171), ZOHAR - NOWAK Béatrice Marie-Madeleine (176).

Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 2998 millièmes / 10000 millièmes.
DAUMET Marc (284), FOURNEL et RENARD Vincent et Aïx Marie (238), LELONG Vincent (176), PONCELET Christophe (166), QUIQUEMPOIS Jean-Marie (344), DIONIZIO Gilles (340), GUERVILLE Marc-André (452), JUNOT Jean-François (87), LE LOGIS (873), MOONEN Jean-François (261).

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 millièmes / 10000 millièmes.

Résolution rejetée pour défaut de majorité .
Soit 0 millièmes / 10000 millièmes.

482.

CAMAIN Alexis / FOURRIER Jennifer

11/12

NEVERS, le Jeudi 09 février 2023

RESOLUTION N°14: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.
Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Prochaine assemblée générale le vendredi à 11 heures.

L'assemblée générale décide de budgétiser une enveloppe pour le défraiement du conseil syndical d'un montant de 800 € par exercice.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

ASSEMBLEE GENERALE

Règles de convocation de l'assemblée générale - demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1987 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 14 du décret du 17 mars 1987. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du 6 du point II de l'article 24 et du b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document présentant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

ASSEMBLEE GENERALE

Les règles de majorité selon la loi du 10 juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art. 24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art. 25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art. 25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 26 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins la tierce des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art. 26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art. 26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins la tierce des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

ASSEMBLEE GENERALE

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 14h58.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, et après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de constater les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défendants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa "

482-

CAMAIN Alexis / FOURRIER Jennifer

12/12

NEVERS, le Jeudi 09 février 2023

-> Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'excuser, Chère Madame, Cher Monsieur, nos absences d'excuses.

Président(e) de séance,
M. ou Mme MOONEN Jean-François

CITYA NEVERS
Directeur (trice),
CAMAIN Alexis



Scritteur(s)/Scrittrice(s) de séance,
M. ou Mme DIONIZIO Gilles

CITYA NEVERS
Gestionnaire Copropriété,
CAMAIN Alexis



Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSIGN" est commercialisée par ICS et dérivée par Vialink, tiers de confiance du groupe BRED Banque Populaire.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr

VIALINK



Signatures électroniques



Jean Francois MOONEN

Signé électroniquement
le 14/02/2023 à 14h14 UTC

484.

No.	Nom et Adresse	Type	Col.	St.	01	Représentant	Signature
0001	ACTIND (S.A.R.L.) 494 AVENUE DU PRADO 13008 MARSEILLE 08 Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar Appar	0073 0074	00 00	83 83		
0042	AMDG LOCATION MEUBLEE (société) 120 Rue Massena 1101 Lafayette 69006 LYON Total ->	Appar	0069	00	83		
0037	AUBREY Pierre Mathieu (Monsieur) 54 CHEMIN D'HODIA 64990 MOUQUEURRE Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar	0140	00	88		
0003	AUGE CHRISTIAN (M. et Mme) 10 IMPASSE ESIA TRIOLET 13920 ST MITRE LES REMPARTS Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar Appar	0065 0066	00 00	83 85		
0035	CHARD Alain (Monsieur) 71 Chemin des Carrières 76640 ENVIRONVILLE Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar	0106	00	88		
0007	CREDIT MUTUEL-CAMERFI (SA) 454 AVENUE DU PRADO BP 115 13267 MARSEILLE CEDEX 08 Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Parki Parki Appar Appar Appar	0053 0054 0133 0154 0155	00 00 00 00 00	7 7 140 140 140		
0008	DAUBET Marc (M. ou Mme) LES OUILLES 6 rue Ferdinand Farlin 38160 ST MARCELLIN Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar Appar Appar	0135 0136 0137	00 00 00	88 88 88		<i>mon</i> 
0009	DIONIZIO Gilles (M. ou Mme) 200 RUE DES CARRIERES 69480 LUCENAY Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar Appar Appar Appar	0094 0095 0096 0097	00 00 00 00	85 85 85 85		
0010	PELDER Catharine (Madame) 7 GRAND RUE 95710 CHAUSSEY Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar	0129	00	88		
0011	FERMON P/FOREST C (Indivision) COSQUER 29710 PLOUGASTEL ST GERMAIN Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar Appar Appar	0122 0123 0124	00 00 00	87 87 87		
0038	FOURNET et RENARD Vincent et 6 Rue des Ayodes 15100 VILLEDIEU Appar	Parki Appar Appar	0055 0146 0153	00 00 00	7 88 140		<i>nombre de voté le</i> 16.01.2023

Colonnes : 01 CHERANCES.

485

CITYA SAINT-SEBASTIEN FEUILLE DE PRESENCE Page No 2

LE LOGIS (0012)
5 QUAI DES MARINIERS 58000 NEVERS

Assemblée du 09/02/2023

No.	Nom et Adresse	Type	Lot	Qté	01	Représentant	Signature
	Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->				235		
0012	GROFFROY Corinne (Madame) 8 rue de l'Île 21600 LONGVIC Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar	0115	00	07		
0013	GUERVILLAN Marc-André (M. ou Mm) 8 Avenue Malaussena 06000 NICE Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar	0078 0148 0149 0150 0151	00 00 00 00 00	100 88 88 88 88		Pour D. 01/23
0014	HAVOUDJIAN Cyril (Monsieur) 16 Rue de Fontenay 94300 VINCENNES Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar	0110	00	87		
0015	HEISLER Denis (M. ou Mme) 309 Rue Paradis 13008 MARSEILLE 08 Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar	0072 0091 0104	00 00 00	104 106 102		
0016	JUNOT Jean-François (M. ou Mm) 73 Rue Chaufécour 45140 AURY Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar	0125	00	87		Pour D. 01/23
0017	LAFONT Philippa (M. ou Mme) VILLA BOLE CHEMIN DE LA BARESE 07000 PRIVAS Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar	0088 0090 0092 0093	00 00 00 00	85 85 85 85		
0018	LAYET Michel (M. ou Mme) 27 Avenue Darnet 05500 MENTON Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar	0103	00	87		
0019	DE HONG Sylvie (Madame) 15 Rue Pierre Loti 92340 BOULOGNE LA REINE Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar	0109	00	87		
0020	LE LOGIS (S.D.C.) C/O CITYA ST-SEBASTIEN 11 Place SAINT SEBASTIEN 58000 NEVERS Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Loc.	0060 0061 0062 0063	00 00 00 00	110 123 186 34		
0034	LECLERC Thierry Emmanuel (M. o 2 rue du Clos Servant 50310 CANNES-LE-CHATEL Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION Total ->	Appar	0075 0107	00 00	83 88		Signature de voté le 21.01.2023

Colonnes : 01 GÉNÉRALES.

GEO-LEC

CITYA SAINT-SEBASTIEN FEUILLE DE PRESENCE Page No 3
LE LOGIS (0012)
 5 QUAI DES MARINIERS 58000 NEVERS

Assemblée du 09/02/2023

NO	Nom et Adresse	Type	Lot	St	01	Représentant	Signature
0021	LEHUPPER Pascal (Monsieur) 281a Impasse des Grands Champs 35430 LA VILLE ES ROMAIS <u>Mandataire :</u> GLOBAL EXPLOITATION	Appar	0079 0080 0081	00 00 00	87 87 87		
	Total ->				261		
0022	LELONG Vincent (M. ou Mme) 2 Rue de la Chataignerie 92110 SEVRES <u>Mandataire :</u> GLOBAL EXPLOITATION	Appar	0138 0139	00 00	88 88		
	Total ->				176		
0023	MOONEN Jean-François (M. ou Mme) 350 Avenue Joseph Vernet Le Couvent 84810 AUBIGNAN <u>Mandataire :</u> GLOBAL EXPLOITATION	Appar	0111 0112 0113	00 00 00	87 87 87		
	Total ->				261		
0024	NDUREN Jean-Pierre (M. ou Mme) Le Sazre 05260 ST MICHEL DE CHAILLOL <u>Mandataire :</u> GLOBAL EXPLOITATION	Appar	0116	00	87		
	Total ->				87		
0025	MAQUET Philippe (M. ou Mme) 4 Impasse des Solentiers 13011 MARSEILLE 11 <u>Mandataire :</u> GLOBAL EXPLOITATION	Appar	0076 0077 0083	00 00 00	83 83 85		
	Total ->				251		
0041	ODE (SAS) 13 rue des Emeraudes 69006 LYON	Parki	0050 0056 0099 0102 0108 0119 0130 0143	00 00 00 00 00 00 00 00	7 7 85 87 138 87 154 110 875		
	Total ->						
0043	ODE 2 (SAS) 13 rue des Emeraudes 69006 LYON	Appar	0064 0066 0067 0068 0087 0088 0090 0127 0128 0131 0132 0141 0142 0144	00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00	83 83 83 83 85 85 85 88 88 140 140 88 88 88 1387		
	Total ->						
0026	FILLEBOUR François (M. ou Mme) 29 bd de la Falaise 13016 MARSEILLE <u>Mandataire :</u> GLOBAL EXPLOITATION	Parki	0047 0048 0049 0051 0052 0082 0100 0126 0134 0152	00 00 00 00 00 00 00 00 00 00	7 7 7 7 7 136 136 138 141 141 727		
	Total ->						
0027	PONCELET Christophe (M. ou Mme) 4 rue Jean XXIII 95130 TAVERNY <u>Mandataire :</u> GLOBAL EXPLOITATION	Appar	0070 0071	00 00	83 83		
	Total ->				166		

Colonnes : 01 GENERALES.

LEH-PON

CITYA SAINT-SEBASTIEN

FEUILLE DE PRESENCE

Page No 4

LE LOGIS (0012)

5 QUAI DES MARINIERS 58000 NEVERS

Assemblée du 09/02/2023

No.	Nom et Adresse	Type	Lot	St	-01	Représentant	Signature
0028	QUICURMPOIS Jean-Marie (M. ou 4 Rue Combe Noire 83210 SOLLAIES TOUCAS Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION	Appar	0084	00	85	H= MOONEN	
		Appar	0085	00	85		
		Appar	0114	00	87		
		Appar	0118	00	87		
	Total ->				344		
0029	ROSHY Aurélie (Melle) 8 Domaine de Picardie 6 rue du Général Fesching 78000 VERSAILLES	Appar	0117	00	108		
	Total ->				108		
0040	BYCOMORE CONSULTING (SASU) 9 RUE DE RIXHEIM 68440 ZIMMERHEIM Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION	Appar	0120	00	87		
		Appar	0121	00	87		
	Total ->				174		
0036	RONDELLIER Steven Denis Robert 554 avenue Charles De Gaulle 84100 ORANGE Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION	Appar	0145	00	88		
	Total ->				88		
0031	UNIVERSAL PROPERTY (S.C.I.) M. LIESSERENC EPT337 34086 MONTPELLIER CEDEX 4	Parki	0042	00	7		
		Parki	0043	00	7		
		Parki	0044	00	7		
		Parki	0045	00	7		
		Parki	0046	00	7		
		Parki	0057	00	7		
		Parki	0058	00	7		
		Loc.	0059	00	465		
	Total ->				514		
0033	VERBERT & LAUREN-VILLENEUVE Jérôme 95 Chemin des VYRETS 38470 VARACHEUX Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION	Appar	0105	00	88		
	Total ->				88		
0039	ZOHAR - NOWAK Béatrice Marie-M 1 Chemin du Westdorf 67120 ENGERHEIM Mandatitaire : GLOBAL EXPLOITATION	Appar	0101	00	87		
		Appar	0147	00	88		
	Total ->				175		

Total Général				10000		

Colonnes : 01 00000000.

Certifie sincère et véritable, la présente feuille de présence auxée à : copropriétaires présents
ou représentée sur 37 copropriétaires convoqués, totalisant ensemble : 7 10000 parts.

Présents :
Le Président

Représentés :
Le Secrétaire

Absents :
Le(s) Scrutateur(s)




Remise de
vote le
09.02.2023

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE « LE LOGIS »
5 QUAI DES MARINIERS 58000 NEVERS
DATE DE L'AG 09/02/2023 HEURE 14h00

VOTES PAR CORRESPONDANCE

Vincent et Alix Marie FOURNEL et RENARD	Votes validés le 16/01/2023 à 21h34	
Béatrice Marie-Madeleine ZOHAR - NOWAK	Votes validés le 02/02/2023 à 14h15	

**ASSIGNATION A COMPARAITRE A L'AUDIENCE
D'ORIENTATION DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION
IMMOBILIER DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NEVERS**

SCP LABELLE BRUNEL FAISANT
Commissaires de Justice associés
8 place du Maréchal Suchet
07110 LARGENTIERE
☎ 04.75.39.19.90
contact@lbf-huissiers-07.fr

A

**A LA DEMANDE DE
CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**

**CORRESPONDANT
HOR**

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

No Dos : 660017N° ZZ
02/10/2023 LOU



-1-



SCP LABELLE - BRUNEL - FAISANT
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
8, Place du Maréchal Suchet
07110 LARGENTIÈRE
Tél. : 04 75 33 19 90

430

Première expédition

JEX IMMOBILIER DE NEVERS
Audience d'Orientation du mardi 05 décembre 2023 à 10h30

ASSIGNATION A COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION
devant le Juge de l'exécution Immobilier
du Tribunal Judiciaire de NEVERS

RECTIFIE ET REMPLACE L'ASSIGNATION SIGNIFIEE PAR ACTE DE MON MINISTERE
LE 03 OCTOBRE 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE *Cinq octobre*

A LA REQUETE DE :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), société anonyme au capital de 124.821.703 €, Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 26-28 rue de Madrid - 75008 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), SA au capital de 181 039 170.00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} juin 2015, elle-même venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA) suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007,

Ayant pour Avocat postulant Maître Myriam PREPOIGNOT, membre de la SELARL AGIN - PREPOIGNOT, société d'avocats au Barreau de NEVERS, demeurant 6 square de la Résistance à 58000 NEVERS (Tel : 03 86 57 05 00 / Email : agin-prepoignot@avocatline.com) laquelle est constituée sur les commandements et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT sur la présente et ses suites, et laquelle accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée : myriam.prepoignot@avocat-consell.fr

Plaidant par Maître Delphine DURANCEAU, avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre à 13510 EGUILLES (Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : saisies.immobilières@dpa-avocats.com),

CREANCIER POURSUIVANT

NOUS, COMMISSAIRE DE JUSTICE

Nous, SCP LABELLE - BRUNEL - FAISANT
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
07110 LARGENTIÈRE, soussignés,

AVONS DONNE ASSIGNATION A :

1) .

DEBITEUR SAISI

Où étant et parlant à :
Comme il est dit en fin d'acte

ET

2) :

DEBITRICE SAISIE

Où étant et parlant à :
Comme il est dit en fin d'acte

D'AVOIR A SE TROUVER ET COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION TENUE PAR MADAME OU MONSIEUR LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NEVERS, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à NEVERS (58000), Place du Palais, le :

**MARDI 05 DECEMBRE 2023
à 10 HEURES 30**

L'AUDIENCE D'ORIENTATION A POUR OBJET D'EXAMINER LA VALIDITE DE LA SAISIE, DE STATUER SUR LES CONTESTATIONS ET DEMANDES INCIDENTES LIEES A CELLE-CI ET DE DETERMINER LES MODALITES SELON LESQUELLES LA PROCEDURE SERA POURSUIVIE.

ET A MEME SUITE, MEME REQUETE ET PARLANT COMME DESSUS, NOUS AVONS FAIT SOMMATION A NOS REQUIS D'AVOIR A PRENDRE CONNAISSANCE DES CONDITIONS DE LA VENTE FIGURANT DANS LE CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE QUI POURRA ETRE CONSULTE AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NEVERS OU IL SERA DEPOSE CINQ JOURS OUVRABLES AU PLUS TARD APRES LA DELIVRANCE DU PRESENT ACTE, OU AU CABINET DE L'AVOCAT DU CREANCIER POURSUIVANT.

INDIQUANT A NOS REQUIS QUE LA MISE A PRIX DES BIENS IMMOBILIERS SAISIS A ETE FIXEE DANS LE CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE DE LA FACON SUIVANTE :

- **1^{er} lot d'enchères (lot n° 89) : un appartement de type T1 d'une superficie Loi Carrez totale de 21,05 m², situé au premier étage portant le numéro 26 sur le plan du 1^{er} étage ;**

**MISE A PRIX : 8 400,00 € (HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)**

- **2^{ème} lot d'enchères (lot n° 90) : un appartement de type T1 d'une superficie Loi Carrez totale de 21,04 m², situé au premier étage portant le numéro 27 sur le plan du 1^{er} étage ;**

**MISE A PRIX : 8 400,00 € (HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)**

IL EST POSSIBLE A NOS REQUIS D'EN CONTESTER LE MONTANT POUR INSUFFISANCE MANIFESTE.

CLAUDE D'ABLOTISSEMENT : Les deux lots d'enchères seront d'abord exposés aux enchères Individuellement. Ils seront ensuite regroupés en un lot unique et exposés une nouvelle fois aux enchères sur la mise à prix formée par le total des prix d'adjudication ou des mises à prix initiales en cas de carence d'enchère. S'il y a adjudication de ce lot unique après réunion, les premières adjudications prononcées à titre provisoire perdront tout effet. Si au contraire il y a carence d'enchères lors de la remise en vente en un seul lot unique sur réunion des deux lots, les premières adjudications deviendront définitives aux prix d'adjudication intervenus, sous réserve de la surenchère prévue par la loi.

MODALITES DE COMPARUTION :

Il est précisé à nos débiteurs qu'ils devront comparaître personnellement ou se faire représenter par un avocat inscrit au Barreau de NEVERS, et qu'à défaut la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par la requérante.

Il est, en outre, indiqué, QU'A PEINE D'IRRECEVABILITE, TOUTE CONTESTATION OU DEMANDE INCIDENTE DOIT ETRE DEPOSEE AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION PAR CONCLUSIONS D'AVOCAT AU PLUS TARD LORS DE L'AUDIENCE.

Toutefois, aux termes des dispositions du Code des procédures civiles d'exécution, nos requis peuvent demander, eux-mêmes et même verbalement, au Juge de l'exécution à être autorisés à vendre les biens saisis à l'amiable s'il est justifié qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.

Il est, en outre, rappelé les dispositions des articles R322-16 et R322-17 du Code des procédures civiles d'exécution à savoir :

Article R322-16 :

« La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L.721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code. »

Article R322-17 :

« la demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation »

Il est également indiqué à nos reqls qu'ils peuvent bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'ils en font la demande et s'ils remplissent les conditions de ressources prévues par la loi du 10 juillet 1991 et le décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi.

OBJET DE LA DEMANDE :

Notre requérante est créancière de

des sommes suivantes :

**Décompte des sommes dues arrêté au 27/04/2009
puis actualisé au 03/10/2023**

Prêt n° 800004000042043

Capital restant dû après 04/2009 - échéance du terme	161 497,52 €
Echéances impayées	2 361,38 €
Intérêts échus au 27/04/2009	23,29 €
Indemnité 7% prévue à l'acte	11 304,83 €
Frais de rejet	60,00 €
Frais de transmission contentieux	80,00 €
Total dû au 27/04/2009	175 327,02 €
Intérêts échus du 28/04/2009 au 03/10/2023 au taux de 3,89% E6M au 27/04/2009 +2,3%	90 739,84 €
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement au taux de 3,89% E6M au 27/04/2009 +2,3%	Mémoire
Règlements client	0,00 €
Frais de procédure	Mémoire
TOTAL GENERAL dû au 03/10/2023 outre mémoire	266 066,85 €

Détail

REGLEMENTS	MONTANT CRD	TAUX APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	161 497,52 €	3,89%	28/04/2009	03/10/2023	5272	90 739,84 €

Soit la somme de 266 066,85 euros outre intérêts postérieurs au taux de 3,89 % l'an à compter du 03 octobre 2023 et jusqu'à complet paiement.

En vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, en date du 03 avril 2006 publié au premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de NEVERS le 22 mai 2006 sous les références volume 2006 P numéro 3146 ;
- Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Elle a fait délivrer un commandement de payer valant saisie, respectivement. à

ministère de la SCP LABELLE - BRUNEL - FAISANT, Commissaires de Justice associés à LARGENTIERE (07), le 28 juin 2023.

Ces commandements n'ont pas été suivis d'effet et ont été publiés respectivement au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de NEVERS le 07 août 2023 sous les références Volume 2023 S n° 20 et 2023 S n° 21.

La requérante apparaît aujourd'hui fondée à poursuivre la procédure afin de vente des biens et droits immobiliers des requis sis :

Sur la commune de NEVERS (58000), NIEVRE, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « RESIDENCE LE LOGIS » sis 5 - 11 Quai des Mariniers cadastré à ladite commune :

- Section BW numéro 153 pour une contenance de 08a 29ca
- Section BW numéro 151 pour une contenance de 14a 58ca
- Section BW numéro 385 pour une contenance de 06a 03ca

Lieudit « 5 Quai des Mariniers - 2, Rue de Gonzague » pour une superficie totale de 28a 90ca, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

EN DEUX LOTS D'ENCHERES. les lots suivants :

- **1^{ER} LOT D'ENCHERES**

- **Le LOT NUMERO QUATRE VINGT NEUF (89) :**

Un APPARTEMENT de type T1 d'une superficie loi Carrez de 21.05 m², situé au premier étage portant le numéro 26 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant :

- Une entrée, une pièce principale avec coin cuisine, une salle de douche avec WC ;

Et les 85/10.000èmes des parties communes générales.

-7-

• **2^{EME} LOT D'ENCHERES**

- **Le LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX (90) :**

Un **APPARTEMENT** de type T1 d'une superficie loi Carrez de 21.04 m², situé au premier étage portant le numéro 27 sur le plan du 1^{er} étage, comprenant :

- Une entrée, une pièce principale avec coin cuisine, une salle de douche avec WC ;

Et les 85/10.000èmes des parties communes générales.

Tels que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

CLAUDE D'ABLOTISSEMENT : Les deux lots d'enchères seront d'abord exposés aux enchères individuellement. Ils seront ensuite regroupés en un lot unique et exposés une nouvelle fois aux enchères sur la mise à prix formée par le total des prix d'adjudication ou des mises à prix initiales en cas de carence d'enchère. S'il y a adjudication de ce lot unique après réunion, les premières adjudications prononcées à titre provisoire perdront tout effet. Si au contraire il y a carence d'enchères lors de la remise en vente en un seul lot unique sur réunion des deux lots, les premières adjudications deviendront définitives aux prix d'adjudication intervenus, sous réserve de la surenchère prévue par la loi.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 27 janvier 2006 aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de NEVERS, le 10 mars 2006 sous les références volume 2006 P numéro 1661.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent à une propriété, en suite de l'acquisition qu'ils en ont faite sous le régime de la communauté de biens suivant acte reçu le 03 avril 2006 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de NEVERS le 22 mai 2006 sous les références volume 2006 P numéro 3146.

En conséquence, la requérante apparaît fondée à solliciter du Juge de l'exécution qu'il valide la saisie, statue sur les contestations et demandes incidentes éventuelles et détermine les modalités de la vente.

La requérante est également fondée à solliciter du Juge de l'exécution la fixation des dates et heures de visite ainsi que la taxation des frais préalables.

PAR CES MOTIFS :

Vu les articles R322-15 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

Y venir nos requils,

Entendre valider la saisie dont s'agit,

Voir statuer sur les contestations et demandes incidentes éventuelles,

Vu l'article R322-18 du Code des procédures civiles d'exécution,

Fixer la créance du poursuivant suivant décompte arrêté au **03 octobre 2023 à la somme de 266 066,85 euros outre intérêts postérieurs au taux de 3,89 % l'an et jusqu'à complet paiement outre mémoire,**

Ordonner qu'en cas de vente amiable, les dispositions du cahier des conditions de vente resteront applicables et que le notaire chargé de la vente devra transmettre le prix dès la signature de l'acte au séquestre désigné dans ledit cahier des conditions de vente.

A défaut :

Déterminer les modalités de la vente,

Fixer les dates et heures des visites des biens saisis qui seront effectuées par la SELARL QUALIJURIS 58, Commissaires de Justice à NEVERS (58), et dire que le Commissaire de Justice pourra se faire assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique,

Dire que la décision à intervenir, désignant le Commissaire de Justice pour assurer les visites, devra être signifiée, trois jours au moins avant les visites aux occupants des biens saisis.

Autoriser la publication de la vente sur les sites INTERNET spécialisés en matière d'enchères Immobilières et dire que cette parution comprendra au maximum des photographies du bien et les éléments de la publicité prévue à l'article R 322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Dire que lorsque la publicité INTERNET sera payante, la taxation pourra intervenir dans la limite de 400 euros HT sur justificatifs,

Dire que la vente pourra être diffusée dans les insertions gratuites.

En tout état de cause, procéder à la taxation des frais préalables exposés au jour de l'audience d'orientation en cas de vente amiable ou au jour de la vente forcée et les déclarer frais privilégiés de vente, qui comprendront le coût des visites et des divers diagnostics dont distraction au profit de **Maitre Myriam PREPOIGNOT**, Avocat inscrit au Barreau de NEVERS.

Condamner les requis aux dépens de l'instance qui n'entrent pas dans l'état des frais de saisie immobilière, distrait au profit de **Maitre Myriam PREPOIGNOT** sur son affirmation d'en avoir fait l'avance.

SOUS TOUTES RESERVES