



1

**JEX IMMOBILIER D'AIX-EN-PROVENCE**  
**Audience d'Orientation du lundi 10 juillet 2023 à 09h00**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **CLAUSES ET CONDITIONS**

Auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, **siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à AIX-EN-PROVENCE (13100), Palais de Justice, 40 Boulevard Carnot**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en **un seul lot d'enchères** :

Sur la commune de **ROUSSET SUR ARC (13790), Bouches du Rhône**, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « **LE VILLAGE VERT DE ROUSSET** » sis **318 boulevard Francis Perrin** cadastré à ladite commune :

- **Section AW numéro 471 pour une contenance de : 25a 50ca**
- **Section AW numéro 472 pour une contenance de : 25a 50ca**
- **Section AW numéro 473 pour une contenance de : 25a 48ca**
- **Section AW numéro 474 pour une contenance de : 26a 16ca**
- **Section AW numéro 475 pour une contenance de : 26a 61ca**
- **Section AW numéro 476 pour une contenance de : 26a 85ca**
- **Section AW numéro 536 pour une contenance de : 21a 70ca**

**Lieudit « Villevieille »** pour une superficie totale de **01ha 77a 80ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

#### **Le LOT NUMERO DEUX (02) :**

Une **VILLA de type T3/4 mitoyenne** portant le numéro deux au plan dépendant du bâtiment 2, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, d'une superficie totale Loi Carrez de 53,10 m<sup>2</sup>, avec terrasse et jardin comprenant :

Au rez-de-chaussée : salon-séjour, coin cuisine, escalier pour rejoindre l'étage.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, w.c.

Et les 65/9.989èmes 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.

**L'ensemble immobilier a fait l'objet :**

- D'un dépôt de Pièces de Lotissement et d'un arrêté de Lotir : formant le lot numéro VINGT HUIT (28) : (anciens lots 9 à 14) du lotissement dénommé « ROUSSET PARC CLUB » lieudit « Route départementale numéro 6 », l'arrêté de lotir numéro LT 13 087 96L0003 du 03 décembre 1996 déposé au rang des minutes par Maître DAVID, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 27 octobre 1998 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 28 décembre 1998 volume 98P numéro 12779,
- De deux arrêtés modificatifs déposés au rang des minutes par Maître DAVID, notaire susnommé le 08 octobre 1999 publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 08 décembre 1999 volume 99P numéro 13650 suivi :
- d'une attestation rectificative du 03 mai 2000 publiée audit bureau les 16 mai et 19 octobre 2000 et 12 avril 2001 volume 2000P numéro 5455,
- d'une attestation rectificative du 12 octobre 2000 publiée audit bureau les 19 octobre 2000 et 12 mai 2001 volume 2000P numéro 11969,
- d'une attestation rectificative du 9 avril 2001 publiée audit bureau le 12 avril 2001 volume 2001P numéro 4154
- Et d'un modificatif de lotissement en date du 02 octobre 2003, s'agissant d'un dépôt de pièces contenant un arrêté de lotir modificatif du 28 janvier 2003 déposé au rang des minutes par Maître DAVID, notaire susnommé, publié le 27 octobre 2003 au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE sous les références 2003 P numéro 11395. Ledit arrêté regroupant les anciens lots 9 à 14 ainsi que la voirie correspondante (cadastrée section AW numéro 536) en un nouveau lot portant le numéro 28.
- Suivi d'un Procès-Verbal de Cadastre N°945 E publiée audit bureau le 27 octobre 2003 volume 2003P numéro 11396.
- D'un Règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée le 22 octobre 2003 au premier bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE, le 28 octobre 2003 sous les références 2003 P numéro 11419
- Et d'un modificatif d'état descriptif de division du 27 décembre 2005 publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 31 janvier 2006 sous les références 2006 P numéro 1088 régularisé et publié le 13 avril 2006 sous les références 2006 P numéro 4305.

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent à en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu le 23 octobre 2003 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 d'AIX EN PROVENCE le 02 décembre 2003 sous les références volume 2003 P numéro 12816.

3

**MISE A PRIX : 31 600,00 euros  
(TRENTE ET UN MILLE SIX 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<sup>er</sup> 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 Magalie PIN**, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, **Avocat associée de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES**, société d'avocats interbarreaux inscrite aux Barreaux d'AIX EN PROVENCE et de GRASSE, demeurant Domaine des Plantiers, 150 Route de Berre à EGUILLES (13510),

**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, 13510 à EGUILLES ; Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : [saisies.immobilières@dpa-avocats.com](mailto:saisies.immobilières@dpa-avocats.com)

**CONTRE :**

**DEBITRICE SAISIE**

**Suivant :**

- Commandement de payer valant saisie signifié par la SCP LEXAZUREA, Commissaires de justice associés à ANTIBES (06), à le 09 février 2023 et publié, pour valoir saisie, au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX-EN-PROVENCE le 06 avril 2023 sous les références volume 2023 S N° 37 ;

**En vertu :**

- D'un acte authentique de vente contenant prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, en date du 23 octobre 2003 publié au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 02 décembre 2003 sous les références volume 2003 P numéro 12816 ;
- Les dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**Pour avoir paiement des sommes suivantes :**

**Décompte des sommes dues**

**Prêt n° 300004000024550  
Au 22/08/2011**

Capital restant dû au 22/08/2011- Date de la échéance du terme	144 346,31 €
Compte créance échue au 22/08/2011	18 567,78 €
Indemnité d'exigibilité au 22/08/2011	11 468,89 €
Intérêts de retard au 22/08/2011	927,23 €
Frais de rejet et transmission contentieux	500,00 €
<b>Total dû au 22/08/2011</b>	<b>175 810,21 €</b>
Intérêts au taux contractuel de 4,65% du 23/08/2011 au 11/08/2022	73 686,02 €
Intérêts au taux contractuel de 4,65% du 12/08/2022 jusqu'au parfait paiement	Mémoire
Cotisations d'assurance de septembre 2011 à juillet 2022 de 29,83€ par mois	4 623,65 €
<b>TOTAL GENERAL outre mémoire</b>	<b>254 119,88 €</b>
Cette somme porte intérêt jusqu'à complet paiement	

Fait à Lyon, le 11/08/2022  
Certifié exact et sincère

**Soit la somme de 254 119,88 euros outre intérêts postérieurs au taux de 4,65 % l'an à compter du 11 août 2022 et jusqu'à complet paiement.**

Ce commandement contient les copies et énonciations suivantes :

- l'énonciation du titre de créance sus indiquée,
- l'avertissement que faute de payer ce commandement sera publié au Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX-EN-PROVENCE,
- l'indication de l'immeuble sur lequel porte la saisie,
- le décompte de la créance du créancier poursuivant,
- l'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE,
- la constitution de Maître Magalie PIN, 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 la débitrice** par exploit de la SCP LEXAZUREA, Commissaires de justice associés à ANTIBES (06), en date du lundi 22 mai 2023 afin de comparaître à **l'audience d'orientation du lundi 10 juillet 2023 à 09h00** tenue devant le Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE.

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à AIX-EN-PROVENCE (13100), Palais de Justice, 40 boulevard Carnot, 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 SCP ALBERTIN – JOSEPH - FONT, Commissaires de justice à MARSEILLE (13), en date du 18 avril 2023 intégralement ci-après annexé.

6

*Brice ALBERTIN, Tanguy JOSEPH*  
&  
*Jean FONT*

Huissiers de Justice Associés

\*\*\*\*

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF (ARTICLES R322-1 A  
R322-3 DU CODE DES PROCEDURES CIVILES  
D'EXECUTION)**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS  
ET LE DIX HUIT AVRIL A 11H30

**A LA REQUÊTE 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<sup>er</sup> juin 2015, elle-même **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFRA)** suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007,

7

**AYANT POUR AVOCAT :**

**Ayant pour Avocat postulant Maître Magalie PIN, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, Avocat associée de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux inscrite aux Barreaux d'AIX EN PROVENCE et de GRASSE, demeurant Domaine des Plantiers, 150 Route de Berre à EGUILLES (13510) laquelle se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur le présent et ses suites, laquelle accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée : 101272,pinmagalie@avocat-conseil.fr**

**Plaidant par Maître Delphine DURANCEAU, avocat au Barreau de GRASSE, Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 à EGUILLES ; Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : [saisies.immobilières@dpa-avocats.com](mailto:saisies.immobilières@dpa-avocats.com)**

**AGISSANT EN VERTU :**

- D'un acte authentique de vente contenant prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, en date du 23 octobre 2003 publié au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 02 décembre 2003 sous les références volume 2003 P numéro 12816.

**A L'ENCONTRE DE :**

**FAISANT SUITE A :**

Un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 09/02/2023, par acte de la SCP LEXAZUREA, Commissaires de Justice à Antibes (06600) au 7 avenue Gambetta ;

**DESIGNATION DU BIEN :**

Sur la commune de **ROUSSET SUR ARC (13790)**, Bouches du Rhône, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « **LE VILLAGE VERT DE ROUSSET** » sis **318 boulevard Francis Perrin** cadastré à ladite commune :

- Section AW numéro 471 pour une contenance de : 25a 50ca
- Section AW numéro 472 pour une contenance de : 25a 50ca
- Section AW numéro 473 pour une contenance de : 25a 48ca
- Section AW numéro 474 pour une contenance de : 26a 16ca
- Section AW numéro 475 pour une contenance de : 26a 61ca
- Section AW numéro 476 pour une contenance de : 26a 85ca
- Section AW numéro 536 pour une contenance de : 21a 70ca

Lieudit « **Villevieille** » pour une superficie totale de **01ha 77a 80ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

**Le LOT NUMERO DEUX (02) :**

Une **VILLA** portant le numéro deux au plan dépendant du bâtiment 2, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :

Au rez-de-chaussée : salon-séjour, coin cuisine, escalier pour rejoindre l'étage.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, w.c.

D'une superficie habitable de 52.23 m<sup>2</sup> environ avec terrasse de 2.23 m<sup>2</sup> environ et jardin de 31 m<sup>2</sup> environ.

Et les 65/9.989èmes 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.

Et étant missionnée à l'effet de procéder aux opérations de description de ces droits et biens immobiliers,



*Déférant à cette réquisition,*

***Nous, Brice ALBERTIN, Tanguy JOSEPH et Jean FONT, Huissiers de Justice Associés, Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de MARSEILLE, y demeurant 87 Rue Paradis (6<sup>e</sup>), l'un d'eux soussigné,***

Certifions nous être rendus ce jour à Rousset sur Arc (13790) au 318 Boulevard Francis Perrin où, là-étant, en présence de :

- Monsieur David FREGE, Diagnostiqueur.

**Situation du bien :**

De mes recherches préalables, j'ai appris que le bien objet de la saisie s'inscrit dans une résidence de tourisme à l'enseigne « Garden City Rousset ». Le bien est ainsi loué à la SARL « GARDEN CITY ROUSSET » dont le siège social est sis à Marseille (13006) au 7 rue d'Italie. Selon les termes du bail commercial qui m'est remis, « *cette résidence est destinée à accueillir des locataires d'appartements meublés dans un environnement collectif nécessitant une harmonisation de chacune des locations et une gestion collective et uniformisée sur l'ensemble de la résidence* ».

Les termes du bail sont les suivants :

- Loyer : 6382.92€
- Fin du bail au 31/05/2023
- Le détail des clauses est consultable dans le bail annexé au présent.

L'entrée de la résidence se présente ainsi :



La résidence se trouve dans la Zone Industrielle de Rousset, à l'écart de toute autre habitation. Seuls quelques commerces se trouvent à proximité, le reste des emprises foncières étant destiné à l'occupation d'entreprises du secteur secondaire essentiellement.

Un accueil est assuré par l'exploitant à l'entrée de la résidence. L'accès m'est donné par l'exploitant à la villa, laquelle n'a pas d'occupants lors de ma visite. L'exploitant ne s'oppose pas à ma mission.

ND

#### Accès :

- Autoroute : embranchement A8/A52 à 8km.
- Départementale 6 : à proximité immédiate.
- Bus : arrêt de bus à proximité.
- Parking : oui dans la résidence. Non nominatif.

#### Situation dans la résidence :

Le bien se trouve à l'extrémité OUEST de la résidence, en bordure de la départementale 6. Les lieux sont bruyants, avec de nombreux passages de camions.



Le bien consiste en une villa de type T3/4 mitoyenne d'autres biens similaires.

#### Syndic :

Le syndic est la société SIGA sise à Marseille (13006) au 7 rue d'Italie. Le dernier appel de fonds trimestriel est d'un montant de 83.85€.

#### Pour la Copropriété LE VILLAGE VERT DE ROUSSET :

- Les appels de fonds sont trimestriels ;
- L'exercice comptable est du 01.01 au 31.12 ;
- Le montant de la taxe d'habitation et de la taxe foncière n'a pas pu être communiqué ni par le syndic, ni par l'exploitant.

M

Façades côté parking :

Les façades sont en état d'usage, quelques dégradations sont à signaler :

- En partie basse, des remontés d'humidité ont généré de la moisissure ;
- Derrière les volets, le crépis est abîmé par l'ouverture de ceux-ci ;
- La descente d'eaux pluviales depuis la toiture voisine a engendré une trainée verticale de moisissures.

Je réalise une série de clichés photographiques :



12



13



14



15

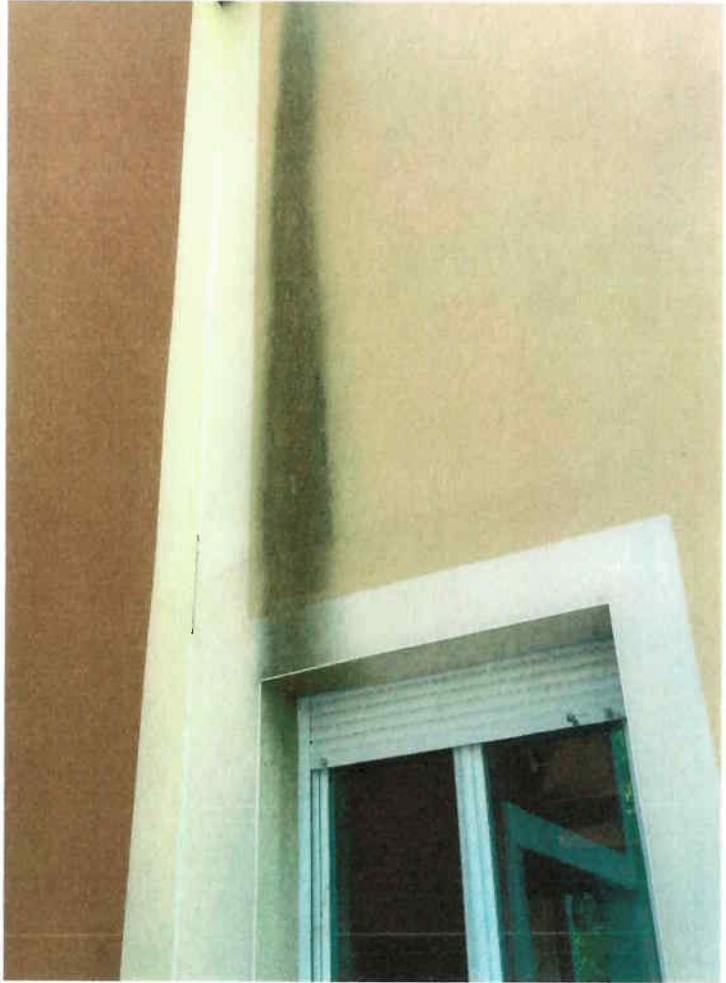


16





17



15



19



20



21

Porte d'entrée :

3 points, ouvre et ferme correctement. Traces de salissures :



22

Pièce principale (séjour/cuisine au rez-de-chaussée) :

Dans cette pièce je constate que :

- Le sol est constitué par du carrelage, en état d'usage ;
- Les murs sont peints, des traces sont à signaler ;
- Le revêtement de plafond est en état d'usage.
- Le mobilier attaché à perpétuelle demeure et électroménager est en état d'usage, usé.

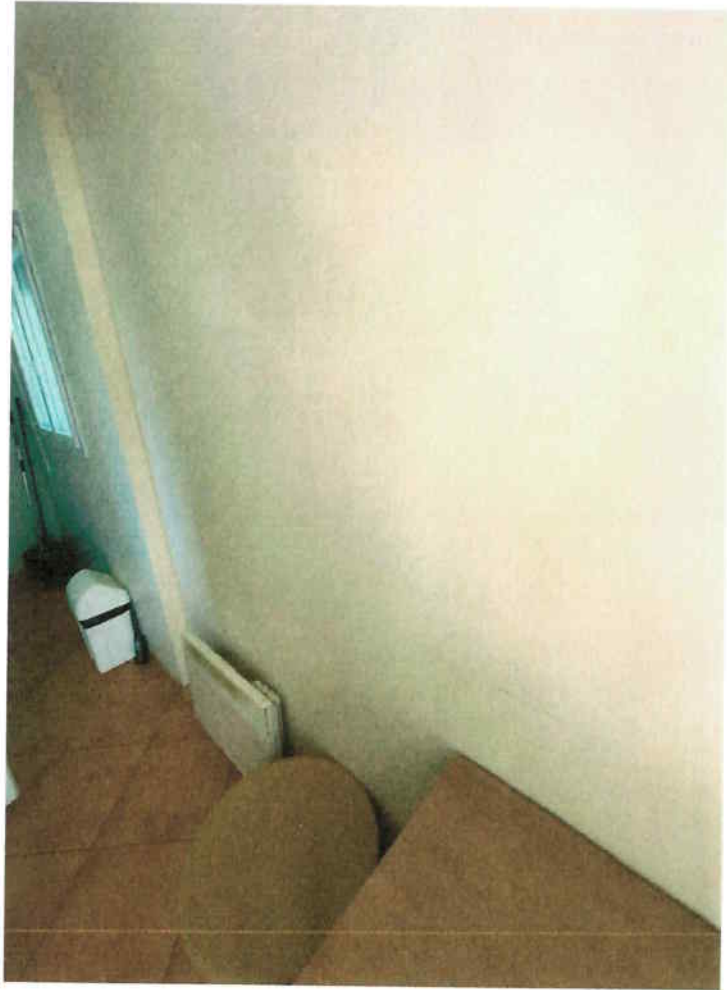
Je réalise une série de clichés photographiques des lieux :



23



24





25



26



27



28



29



30

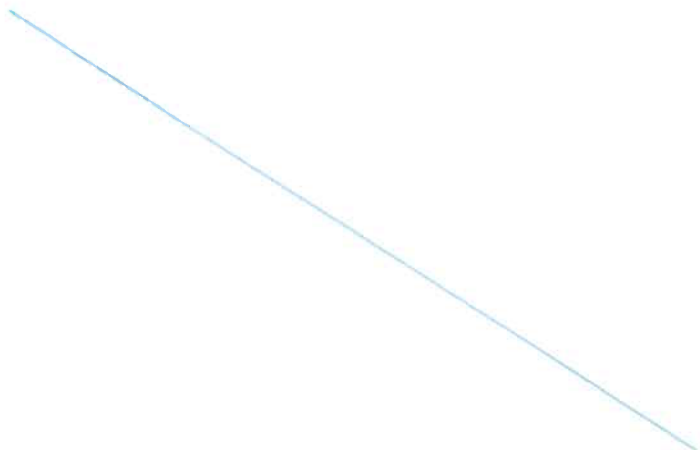


31



32

Le pilier de la pièce est abîmé au niveau des angles :



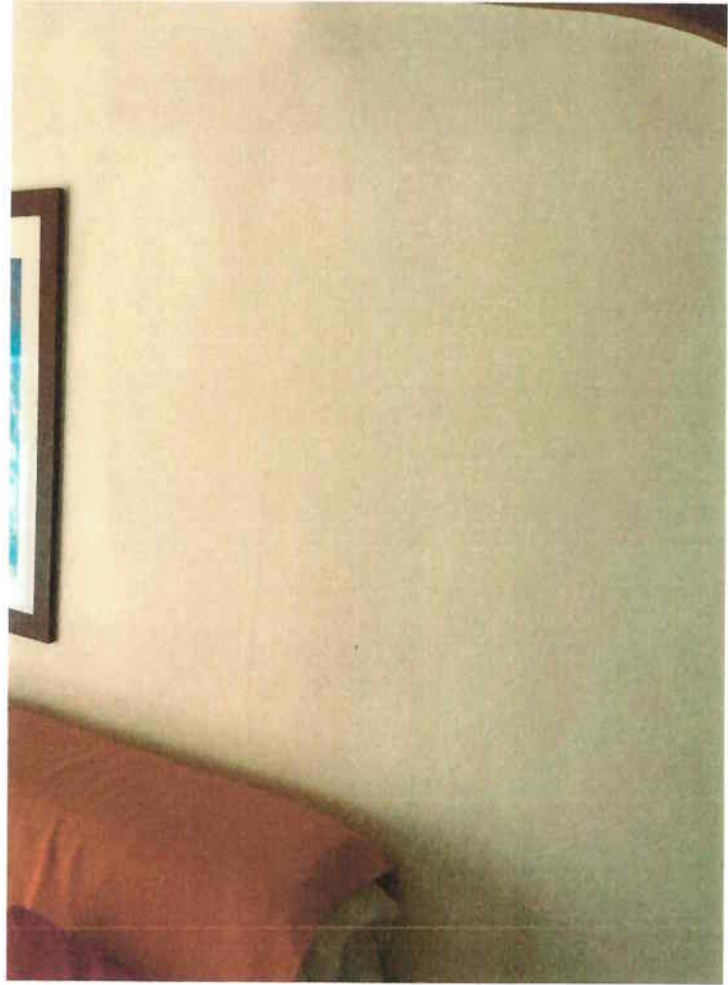


33

Je remarque une fissure et des traces d'écoulement sur le mur SUD :



36

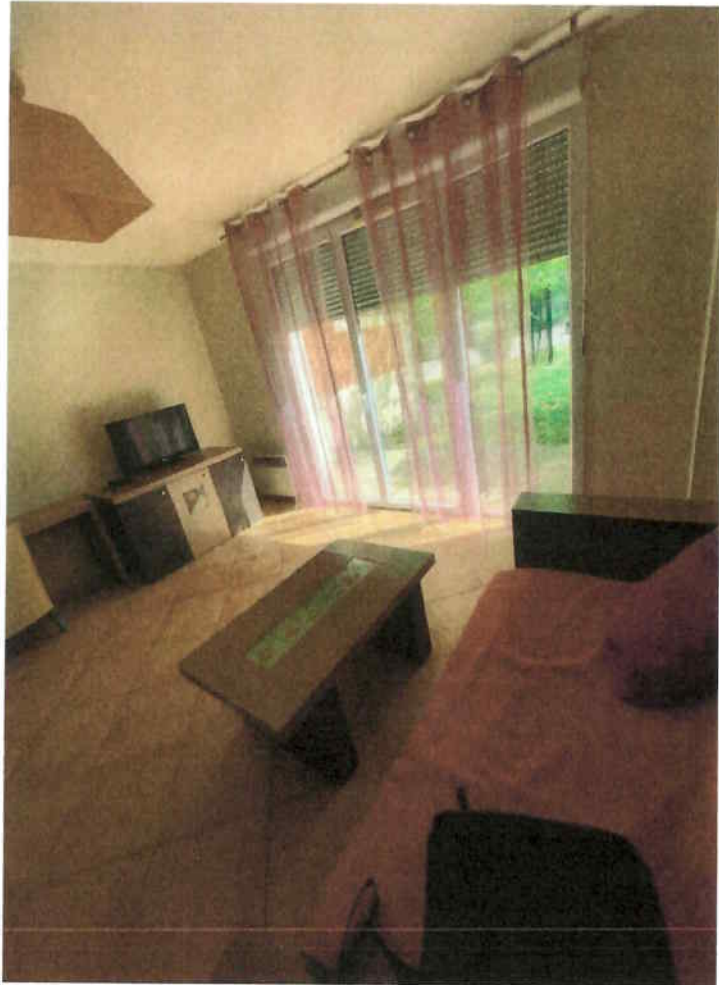


35

Le volet et la baie vitrée ouvrent et ferment correctement :



36



37

Certaines prises sont descellées :



Façades, côté jardin :

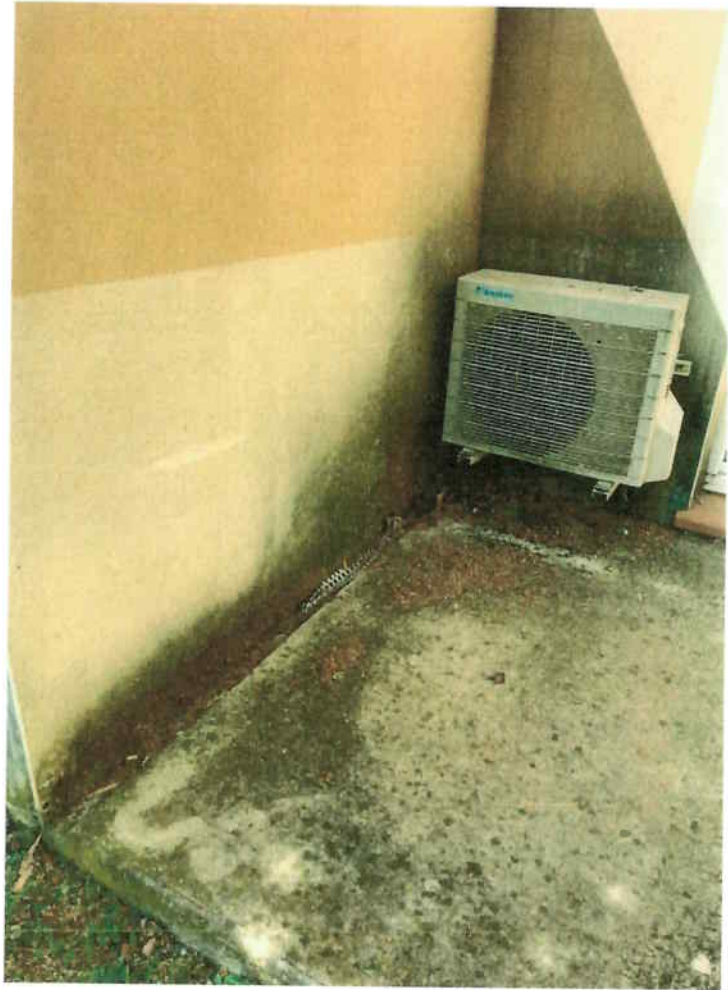
L'état est similaire à celui côté rue :

- Traces de moisissures en divers endroits et notamment en partie basse ;
- Enduit de façade abimé derrière les volets ;
- Traces de coups en partie basse.

Je réalise une série de clichés photographiques :



39



34

40

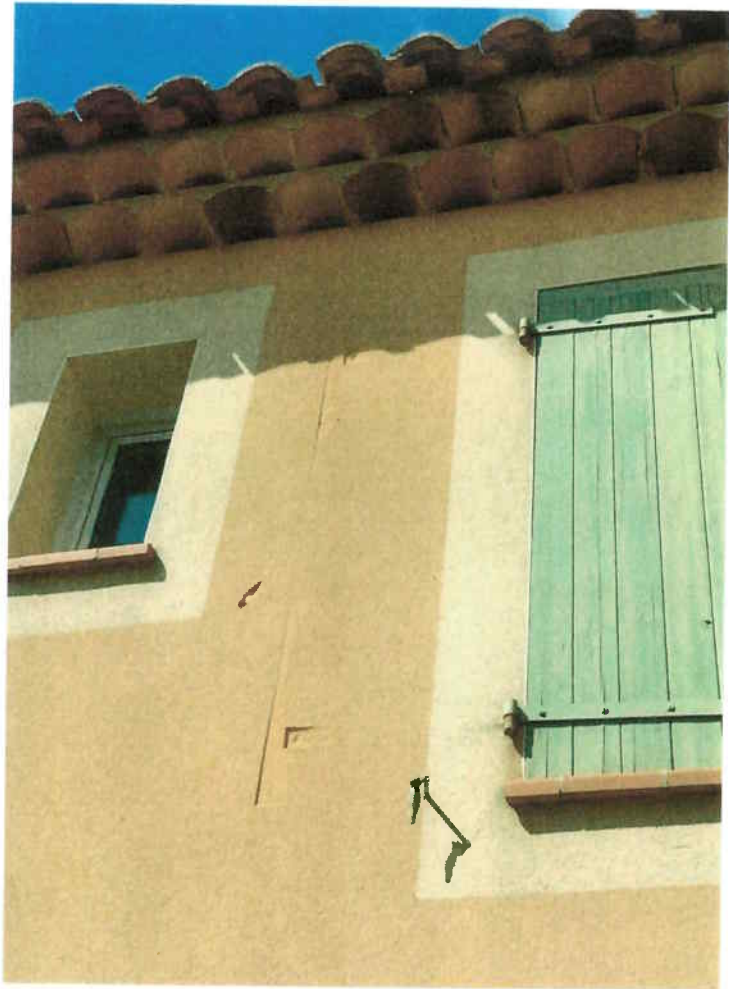




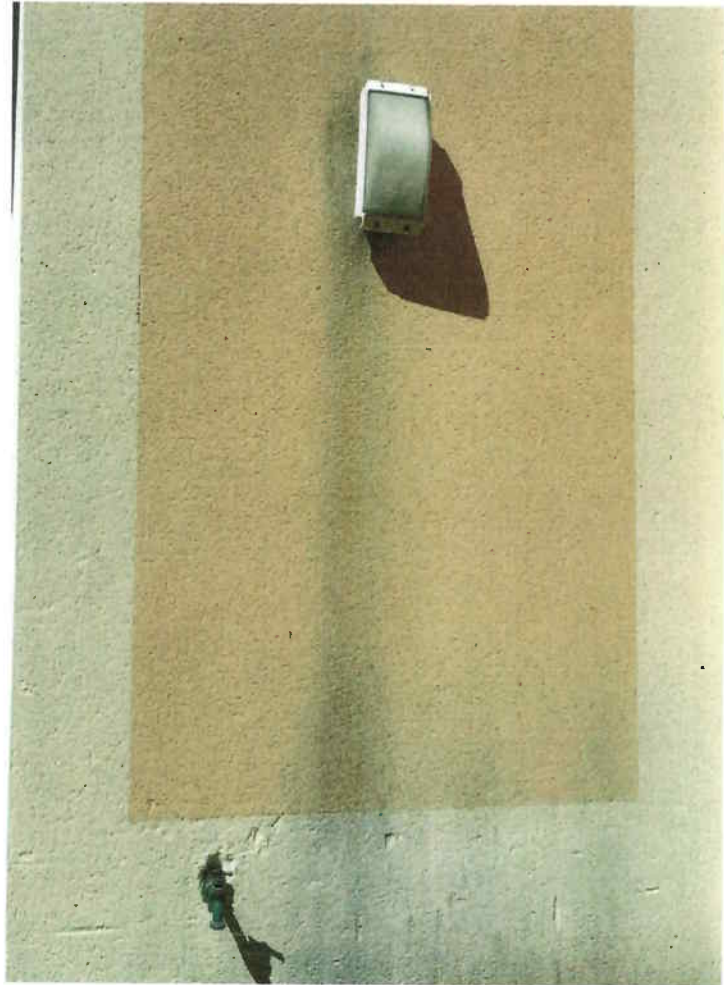
41



u2



43



64

Je remarque que le robinet est descellé :



45

Escaliers / dégagement :

Dans la cage d'escalier se trouve l'installation électrique, sans désordre significatifs apparents :



46

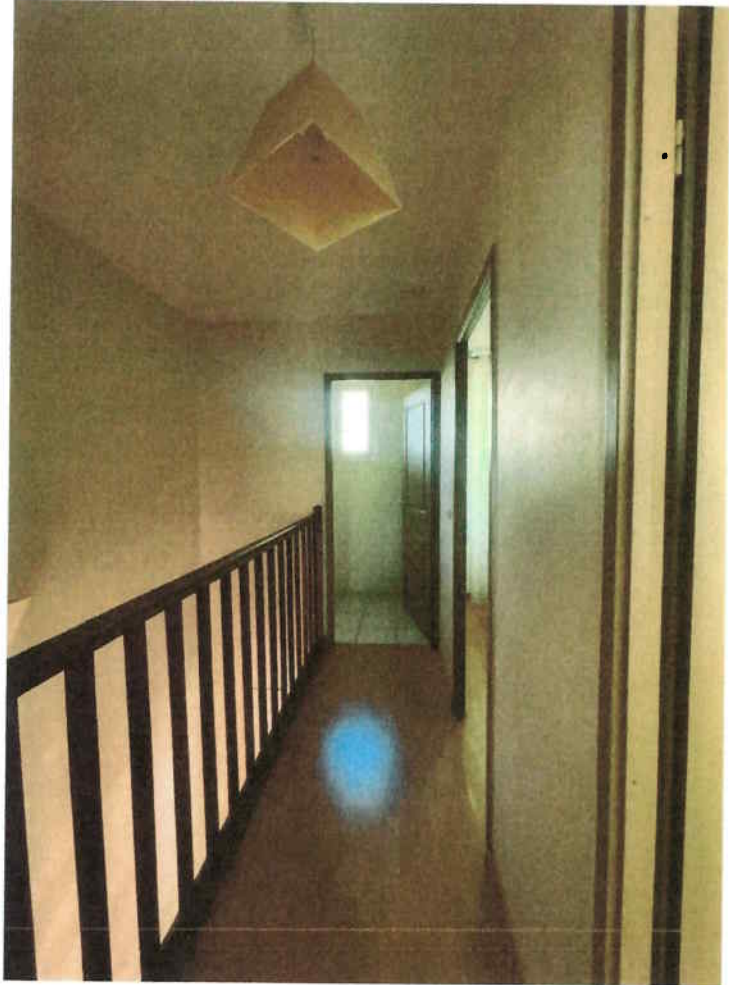
Les escaliers sont en état d'usage :



47



LS





49

#### Salle-de-bains :

Dans cette pièce je constate que :

- Le sol et une partie des murs sont couverts par du carrelage, en état d'usage ;
- Le reste de la pièce est couvert par un enduit, lequel a commencé à se décoller par endroits ;
- Le mobilier attaché à perpétuelle demeure est en assez bon état d'usage.

Je réalise une série de clichés photographiques de la pièce :



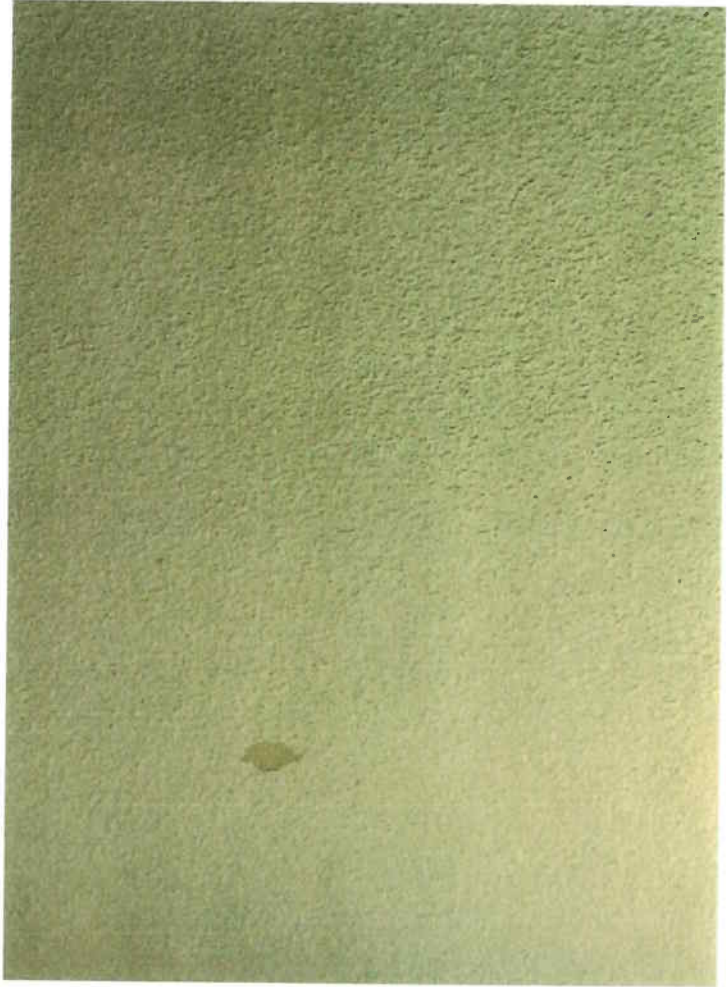
50



5A



52



53



54



55



56





57



58

### Chambre 1 :

Dans cette pièce je constate que :

- Le sol est couvert par du parquet, en état d'usage ;
- Les murs sont peints, en état d'usage ;
- Un enduit couvert le plafond, en état d'usage ;
- La pièce est équipée d'un climatiseur, en état de marche ;
- Le placard est en état d'usage.

Je réalise une série de clichés photographiques de la pièce :



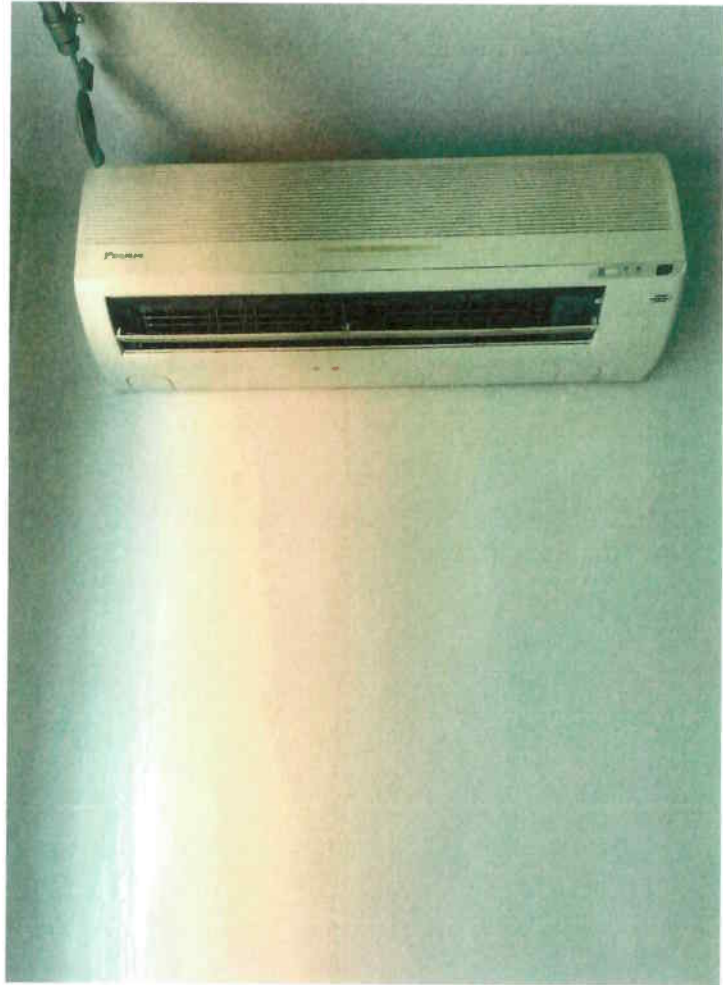
59



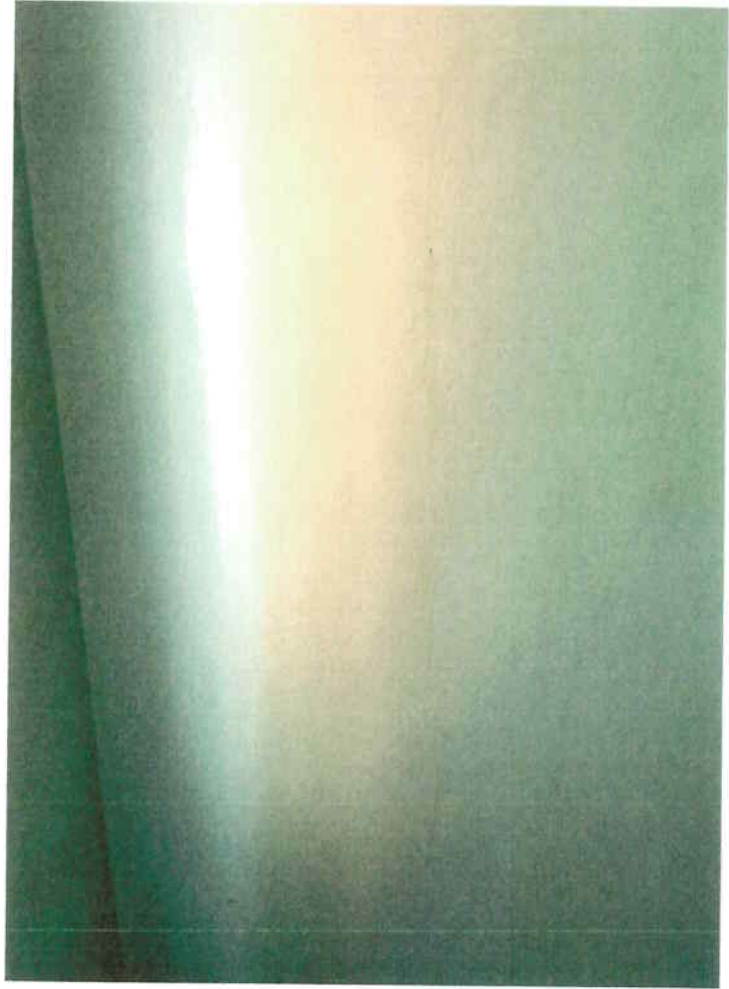
60



6A



62



63



58

64





65

#### Chambre 2 :

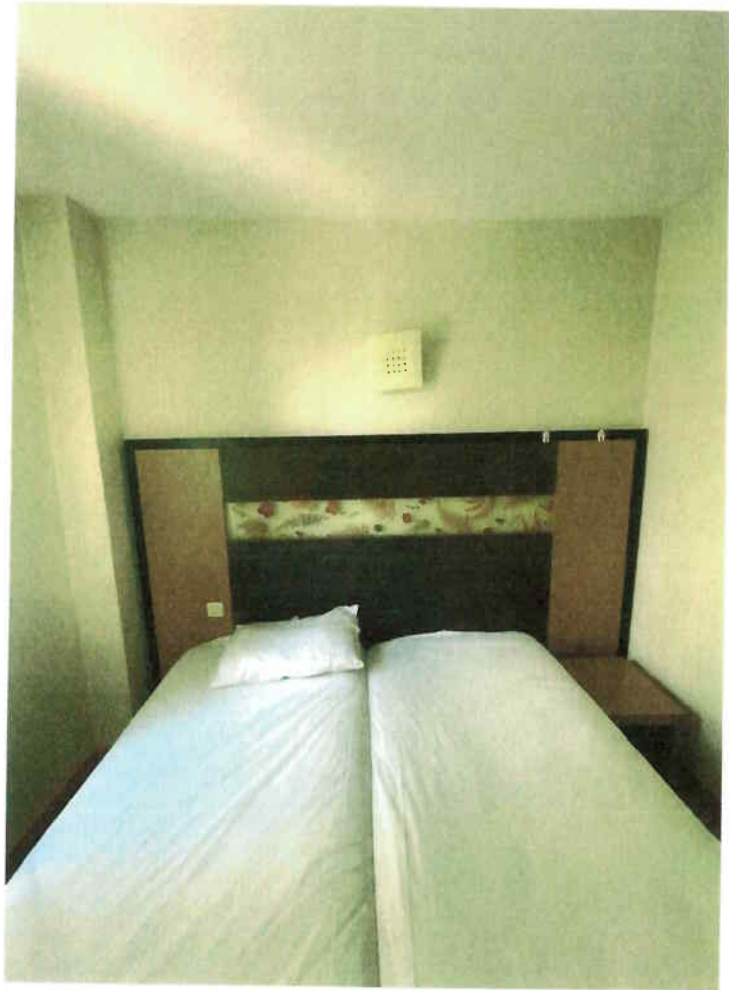
Dans cette pièce je constate que :

- Le sol est couvert par du parquet, en état d'usage ;
- Les murs sont peints, en état d'usage, quelques traces sont à signaler par endroits ;
- Un enduit couvert le plafond, en état d'usage ;
- Les portes du placard sont hors d'usage.

Je réalise une série de clichés photographiques de la pièce :

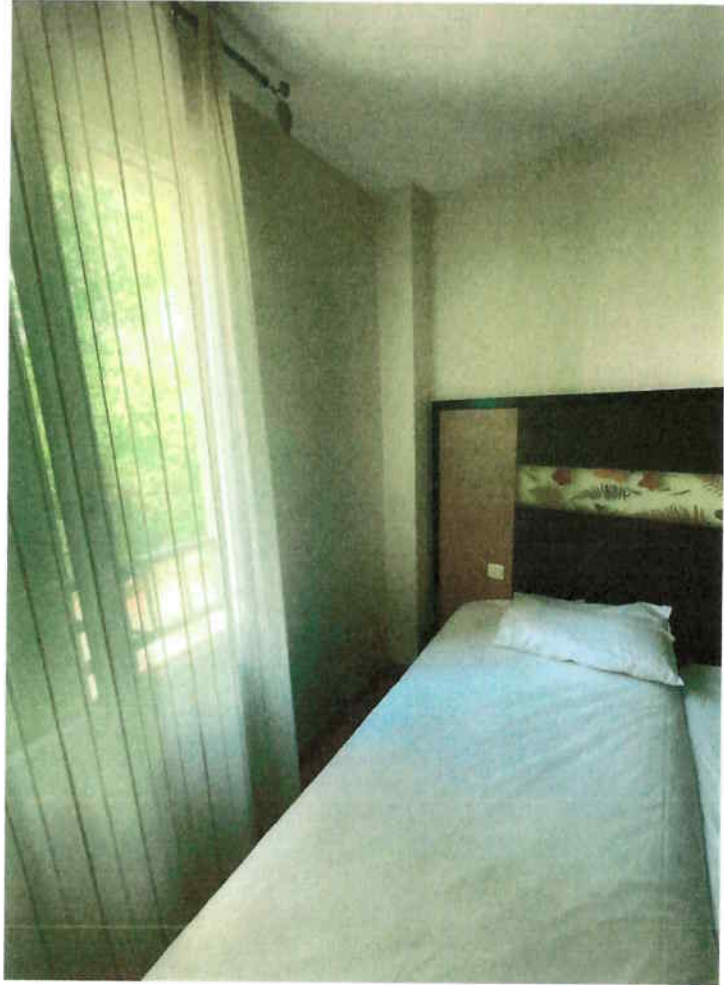


66



61

67



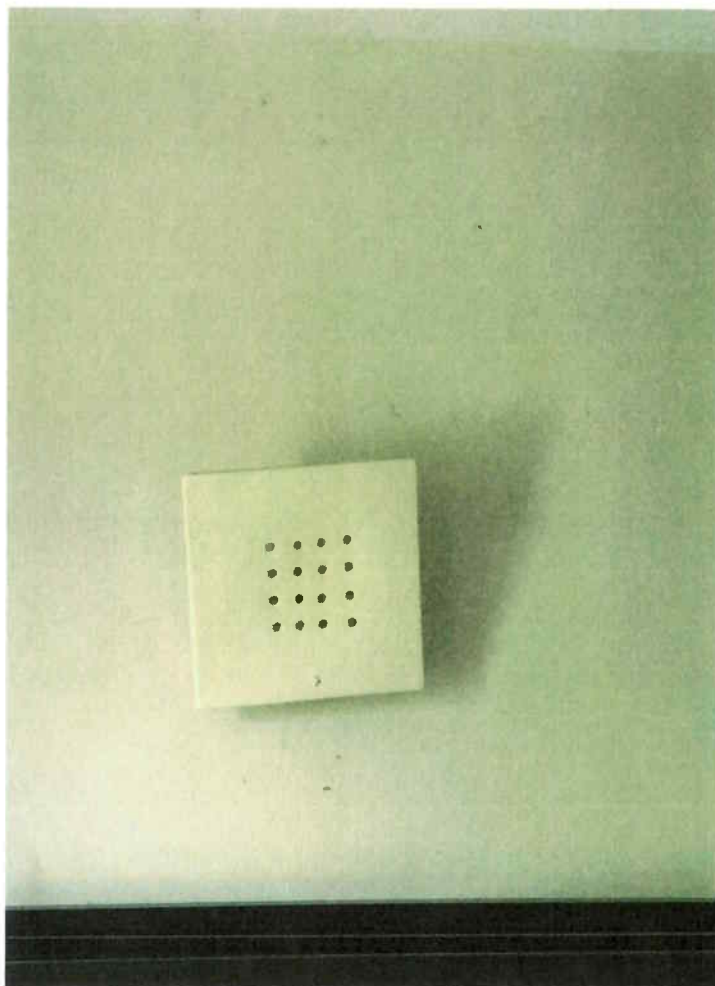
62

68



63

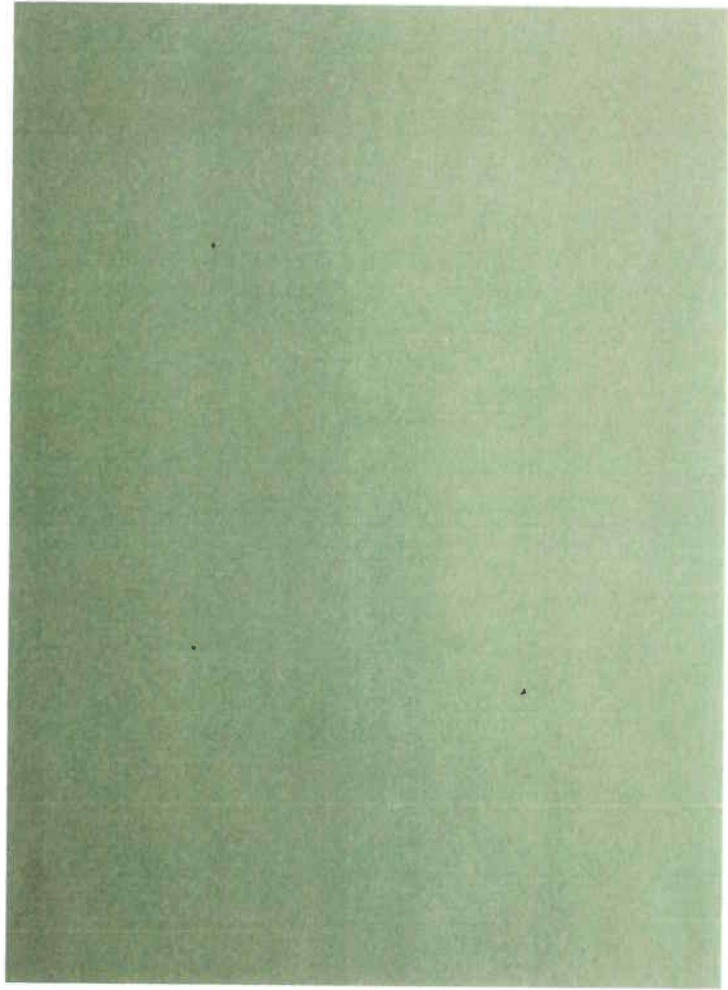
69



70



71



72





Je remarque qu'une prise est descellée :



74



75

WC :

Ici il convient de signaler que la chasse d'eau est hors d'usage ;



76



71

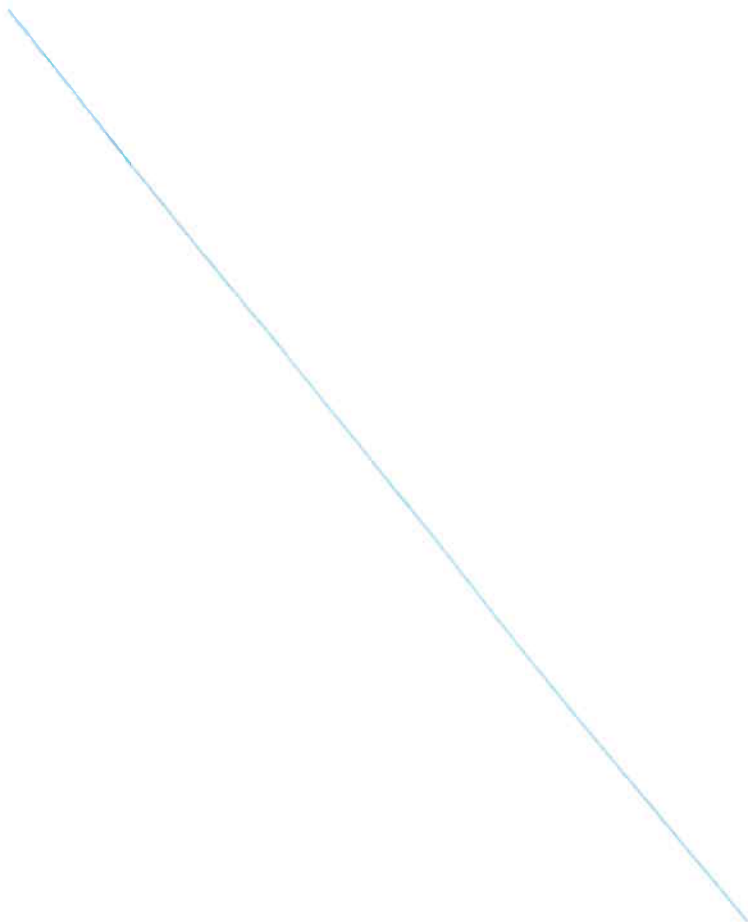
77



J'annexe au présent :

- Le diagnostic réalisé par la société ADK ;
- Le bail.

Telles sont nos constatations.



79

Plus rien n'étant à constater, nous nous sommes retirés à 13H10 et de tout ce que dessus, avons dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Brice ALBERTIN



*Coût de l'acte – les articles font référence au décret n°96-1080 du 12/12/1996*

R444-8	219.16 €
A444-28 (114)	148.80€
SCT (article 18)	7.67 €
Sous total HT	375.63 €
TVA 20%	75.13 €
Total TTC	450.76 €

80

# Garden & City

ROUSSET

## BAIL COMMERCIAL MEUBLE

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

Propriétaire de 1 lot de copropriété, n°2

Lot n°2 Soit une villa de Type 3 de 52.23 m2 et représentant les 65 /9959 tantièmes des charges générales.

Sis sur la résidence « ROUSSET », à ROUSSET (13790), 318, avenue Francis Perrin,

Ci-après, dénommée « LE PROPRIETAIRE ou BAILLEUR »,

ET :

D'UNE PART,

Société dénommée « GARDEN CITY ROUSSET » en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, domiciliée à MARSEILLE (6ème), 7 Rue d'Italie,

Ci-après dénommée « L'EXPLOITANT ou PRENEUR »,

D'AUTRE PART,

Il a été préalablement aux conventions, objet des présentes, exposé ce qui suit :

### EXPOSE :

La Résidence « GARDEN CITY ROUSSET » est une résidence de tourisme destinée à accueillir des locataires d'appartements meublés dans un environnement collectif nécessitant une harmonisation de chacune des locations et une gestion collective et uniformisée sur l'ensemble de la résidence.

La SARL « GARDEN CITY ROUSSET » est une société dont l'objet commercial est « loueur en meublé résidence para-hôtelière ».

LE PROPRIETAIRE a effectué son acquisition dans la résidence « ROUSSET » avec l'intention de la louer à L'EXPLOITANT de telle sorte qu'il soit dégagé de tous soucis de gestion. C'est dans cet esprit que l'EXPLOITANT s'oblige :

1 - A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance hors travaux de mise en conformité de la piscine, de l'électroménager hors service et du mobilier manquant suite au départ de l'ancien exploitant.



2 - A faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie, les dommages électrique, le vol, le bris de glace, le dégât des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles et les pertes d'exploitation par une compagnie notoirement solvable, le logement et le mobilier garnissant les logements loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier de tout à première réquisition du BAILLEUR ; ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte et, en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient être versées. Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux. « LE PRENEUR » devra justifier de la souscription annuelle de la police d'assurances et de l'acquit des primes à première demande du bailleur.

3 - A entretenir les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail hormis les grosses réparations nécessitant leur remplacement notamment en ce qui concerne l'entretien de la piscine, l'électroménager, le chauffe eau, les radiateurs, le réseau internet et le mobilier.

« LE PRENEUR » supportera les réparations de toute nature, à l'exception des interventions liées à la vétusté ou à la force majeure (article 1755 du Code Civil), à une malfection nécessitant la mise en jeu d'une garantie de construction, ou des aménagements qui pourraient être rendus nécessaires par une évolution légitime des normes de sécurité en vigueur au jour de la signature du bail. En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme sur le mobilier ou d'autres équipements de la part d'un client, la charge du remplacement incombera au « PRENEUR ».

4 - A laisser en fin de location les logements loués et le mobilier en bon état de réparations locatives et dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le « PRENEUR » aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au « BAILLEUR ».

5 - A ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du « BAILLEUR ».

6 - A acquitter l'ensemble des charges et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des biens loués (eau, électricité, taxe de séjour, charges de copropriété réputées locatives, etc.). LE BAILLEUR conservant à sa charge les impôts et taxes à la charge des propriétaires loueurs ainsi que les charges de copropriété incombant habituellement au BAILLEUR, dont, entre autres :

- La taxe foncière ;
- La participation à l'assurance collective multirisques des copropriétaires non occupants ;
- Les honoraires du syndic, et les frais administratifs.
- Et toutes les dépenses concernant le clos et le couvert.



7 – à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

8 – à affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle temporaire et n'y élisant pas domicile, conformément à la destination de la résidence sauf la maison d'accueil.

9 – à tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et les communiquer au bailleur à première demande de sa part étant ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 321-2 du Code du Tourisme, « LE PRENEUR » sera également tenu une fois par an de communiquer à l'ensemble des copropriétaires un compte rendu de l'année écoulée, précisant les taux de remplissages obtenus, les éventuels événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

De son côté, le BAILLEUR :

1 – Autorise le PRENEUR à utiliser librement les logements loués ainsi que les parties communes et les parkings extérieurs dans le cadre de l'exercice de son commerce, à céder son bail librement à des cessionnaires notoirement solvables et à proposer différents services commerciaux accessoires (locations et services divers), tant à partir de locaux privatifs que des locaux communs de la résidence.

Autorise « LE PRENEUR » à installer à ses frais et sous sa responsabilité toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme classée (en respectant les lieux).

2 – Acquittera les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires-loueurs (taxe professionnelle, taxe foncière, etc...)

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AUX CONVENTIONS, OBJET DES PRESENTES :

#### **ARTICLE UN : LOCATION**

Le PROPRIETAIRE donne à bail à L'EXPLOITANT, prestataire de services, les lots désignés dans l'exposé qui précède et les quotes-parts des parties communes attachées à ces locaux ainsi que le mobilier garnissant ledit local, nécessaire à l'exploitation de la résidence notamment sous l'article 4 « DESTINATION » tel qu'il sera annexé par avenant le jour de l'état des lieux, le preneur ne pouvant pas à la date de la signature des présentes, différencier ce qui est propre au gestionnaire actuel et ce qui appartient au BAILLEUR.

#### **ARTICLE DEUX : DUREE**

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commencera à courir le PREMIER JUIN DEUX MILLE QUATORZE (01/06/2014) Pour se terminer le TRENTE ET UN MAI DEUX MILLE VINGT TROIS (31/05/2023).

Les parties entendent conserver les différentes facultés qui leur sont données par le Décret n° 53-960 du 30/09/1953 (art. L. 145-1 à 145-60 du code du commerce).

L'EXPLOITANT pourra de ce fait procéder à toute location ou sous-location en meublé aux conditions qu'il jugera bonnes dans le cadre de la gestion collective de l'ensemble de la résidence.



83

### ARTICLE TROIS : LE LOYER

Le présent bail commercial est consenti et accepté moyennant un loyer en numéraire annuel de base HT de SIX MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DEUX EUROS 92 CTS (6.382,92) pour le lot n°2.

Chaque année, ce loyer de base garanti pourra être majoré par un complément de loyer annuel qui variera en fonction du chiffre d'affaires hors taxe réalisé par le PRENEUR sur la résidence concernée par ledit bail.

Le complément de loyer annuel correspondra à 10 % du chiffre d'affaires hors taxe. Le chiffre d'affaires tel qu'il est défini ci-après, sera calculé pour la première fois sur une période de 18 mois, ensuite sur des périodes de 12 mois.

Ce complément de loyer sera versé au bailleur si le chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le PRENEUR est supérieur à un million quatre cent cinquante mille € HT (1.450.000,00 €HT).

Le montant de la clause recette reversée ne pourra pas dépasser 50 % de la part fixe du loyer. Le versement de cette quote-part de la clause recette interviendra au mois de Mai.

Le calcul de cette part variable de loyer s'effectuera sur la base des comptes annuels de la résidence certifiés par les commissaires aux comptes et/ou sur la base des déclarations de TVA, que le Gestionnaire s'engage par ailleurs à communiquer une fois par an aux copropriétaires et en tout état de cause préalablement au versement de la clause recette.

Le présent loyer est arrêté trimestriellement, et payable à terme échu.

Le « BAILLEUR » et « LE PRENEUR » entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts, « LE BAILLEUR » conformément à l'article 293 F de ce même code, déclarant expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Le loyer qui vient d'être ainsi fixé, sera indexé périodiquement et au plus tard, à l'expiration de chaque période de douze mois. Par application de la variation de l'indice des Loyers Commerciaux, I.L.C..

Le jeu de cette indexation sera toutefois suspendu en cas de blocage des prix et des loyers décidés par les Pouvoirs Publics. En pareil cas, les dispositions réglementaires nouvelles s'appliqueraient.

Il est précisé que les indices de référence retenus pour le calcul de l'augmentation sont :

- Pour l'indice initial, le dernier indice I.L.C. connu à ce jour, soit : 108,47 (3<sup>ème</sup> trimestre 2013)
- Au moment de la révision, le dernier indice connu respectant le décalage initial. Les trimestres sont réputés commencer les premiers janvier, premier avril, premier juillet, et premier octobre de chaque année. Les loyers des trimestres incomplets seront calculés au prorata temporis.

# Garden & City

ROUSSET

glu

## Limitation de l'indexation :

L'indexation est capée entre 0 (zéro) – plancher – et +2% (plus deux pourcent) – plafond – chaque année. Ainsi en cas de variation de l'indice à la baisse sur un an le loyer restera identique. En cas de variation de l'indice à la hausse sur un an telle que la variation soit inférieure à 2 %, l'augmentation de loyer correspondra à la variation de l'indice ; en cas de variation à la hausse sur un an supérieure à 2 % la variation du loyer sera limitée à 2 %.

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. A défaut d'accord, la partie la plus diligente fera désigner par la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble un expert qui déterminera l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur. La modification de l'indice le cas échéant n'affecte pas les limitations de l'indexation convenues à l'alinéa précédent.

## ARTICLE QUATRE : DESTINATION

La destination exclusive de la Sté GARDEN CITY ROUSSET consiste en l'exercice loueur en meublé de résidence de tourisme consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite résidence.

L'EXPLOITANT est en conséquence, de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous réserve qu'il respecte les obligations découlant de l'article 261.D.4° du C.G.I. et de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, 3 A.9.91 de manière à ce que la présente location soit possible de la TVA et ce, pendant toute la période de validité des présentes.

L'EXPLOITANT s'engage à offrir aux sous-locataires, les services et prestations para-hôtelières ci-dessous énumérées :

- La fourniture de petits déjeuners.
- Le nettoyage des locaux.
- La fourniture du linge de maison.
- La réception.

## ARTICLE CINQ : CHARGES

L'EXPLOITANT supportera au lieu et place du PROPRIETAIRE pendant la durée du contrat la prise en charge des dépenses courantes de copropriété ou locatives (entretien courant de la copropriété, chauffage, électricité, eau, gardiennage), tant en ce qui concerne les parties communes que privatives à l'exception toutefois des dépenses exceptionnelles ou de grosses réparations qui demeurent à la charge du PROPRIETAIRE.

Du fait du caractère collectif de la gestion, ces dépenses seront réparties au prorata des tantièmes de chacun étant entendu que tous les contrats concernant l'exploitation de la résidence devront être conclus avec l'assentiment du preneur à compter du jour de la prise de jouissance ( voir article 10 ) , pour les contrats en cours à la date de prise de jouissance les différents documents devront être remis au preneur afin qu'il en prenne connaissance et puisse en demander la résiliation s'il y a lieu par l'intermédiaire du conseil syndical les charges seront supportés par les copropriétaires jusqu'à la fin de la franchise de loyer hormis l'eau et l'électricité.

De convention expresse, le PROPRIETAIRE n'aura pas à connaître par ailleurs, le coût du fonctionnement de l'électricité, du gaz, du téléphone, et de manière générale, de toutes les prestations nécessaires au fonctionnement organisées par le PRENEUR.

#### **ARTICLE SIX : REGLEMENT DES LOYERS**

Le règlement des loyers s'effectuera chaque trimestre à terme échu, et à réception d'une facture portant mention de la TVA émanant du PROPRIETAIRE ou du Cabinet Comptable, qui le représente en Métropole.

#### **ARTICLE SEPT : FRANCHISE DE LOYER**

Le PROPRIETAIRE étant donné le travail de reprise de la résidence et des manquements de l'ancienne gestion, accorde une franchise de DEUX MOIS de loyers à compter de la prise de jouissance telle que définie ci-dessous, afin de :

- Remettre en fonctionnement le réseau internet et téléphone de la résidence et de l'accueil,
- Le service laverie qui n'existe plus à ce jour,
- Le mobilier d'accueil,
- La remise en service de la piscine à la charge du bailleur,
- La commercialisation de la résidence,
- Le recrutement du personnel.

D'autre part, la date de prise en jouissance sera effective lorsque L'EXPLOITANT aura obtenu un minimum de 80 % de baux signés.

Les baux non retournés signés dans les 15 jours à compter de l'envoi par l'EXPLOITANT entraîneront une franchise de DEUX MOIS supplémentaires soit au total quatre mois de franchise.

Si en cours de bail, ce pourcentage minimum n'était plus atteint, l'EXPLOITANT aurait la possibilité de résilier ce bail de manière anticipée.

#### **ARTICLE HUIT : IMPOTS ET TAXES**

Il est expressément convenu que le BAILLEUR fera son affaire personnelle des impôts suivants :

- Taxe foncière (exclusion faite de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères à la charge du PRENEUR)



86

- Taxe professionnelle au titre de son activité de loueur en meublé.

En revanche, l'EXPLOITANT assurera seul :

- Les charges de ville et de police.

#### **ARTICLE NEUF: GROSSES REPARATIONS**

Le PROPRIETAIRE aura à sa charge les grosses réparations et leurs conséquences, en particulier celles concernant le clos et le couvert, visées à l'article 606 du Code Civil ainsi que les travaux imposés par l'administration, et les réparations dues à la vétusté ou à la force majeure.

#### **ARTICLE DIX : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

Comme condition essentielle du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le BAILLEUR s'engage à obtenir l'assentiment du PRENEUR pour toutes questions portées en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire le concernant notamment au niveau des différents contrats pouvant être conclus directement par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

Le Syndicat des Copropriétaires assure les lieux loués, le matériel, les agencements et le mobilier correspondant.

De ce fait, le BAILLEUR renonce à tout recours contre le LOCATAIRE.

#### **ARTICLE ONZE : MOBILIER**

Le local commercial, objet des présentes, est loué meublé. La liste des meubles et divers équipements qu'il contient a été établie en concours entre le BAILLEUR et le PRENEUR, à leur agrément, et il sera fait un avenant concernant cette liste, lors de la prise de possession. Le mobilier reste l'entière propriété du BAILLEUR, charge à L'EXPLOITANT d'y apporter le bon soin ordinaire en la matière, et de laisser en fin de bail le local et son mobilier dans un état locatif d'usure normale, conformément à l'article 1754 du Code Civil et suivants.

#### **ARTICLE DOUZE : TERME DU BAIL**

Au terme du présent bail, l'EXPLOITANT proposera un nouveau bail au BAILLEUR suivant des conditions actualisées.

Conformément à l'article 3 ci-dessus, cette proposition interviendra six mois avant l'expiration du contrat par lettre recommandée avec avis de réception. Dans le cas où le présent bail serait rompu avant ou à son échéance, pour quelque cause que ce soit, le PROPRIETAIRE s'oblige à mener à son terme les baux de sous-locations en cours.

Au cas où ces baux se prolongeraient au-delà de l'expiration des présentes, l'EXPLOITANT transmettra au PROPRIETAIRE toutes les pièces concernant la sous-location en place. En tout état de cause, le présent bail sera renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation expresse exprimée par acte extra judiciaire, par l'une ou l'autre des parties, 6 mois au moins avant l'échéance du bail.



#### **ARTICLE TREIZE : OCCUPATION PERSONNELLE PAR LE PROPRIETAIRE**

Le PROPRIETAIRE renonce expressément à occuper personnellement son local pendant la durée du présent bail.

Etant précisé que le Propriétaire BAILLEUR des lots s'engage d'ores et déjà à permettre la réalisation de toutes les modifications ou travaux qui s'avèreraient nécessaires de réaliser dans les parties communes ou privatives à seule fin de permettre le respect de la législation applicable pour maintenir l'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme.

#### **ARTICLE QUATORZE : CESSION DES LOCAUX**

Conformément aux accords existant entre les parties \_\_\_\_\_ est libre de céder tout ou partie des lots lui appartenant à un investisseur de son choix.

Dans ce cas, la Société « GARDEN CITY ROUSSET » s'engage à accepter le nouvel investisseur et à signer avec ce dernier, un bail commercial strictement conforme au modèle consenti le 30 Mars 2014 à la SARL « GARDEN CITY ROUSSET » tel que ce bail figure en annexe aux présentes et dont il fait partie intégrante.

#### **ARTICLE QUINZE : CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou des charges, ou d'inexécution d'une seule des clauses du Bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant par le « BAILLEUR » son intention d'utiliser le bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra judiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au « BAILLEUR ». Dans le cas où le « PRENEUR » se refuserait à quitter les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le magistrat compétent. Tous les frais de recouvrement, commandements ou sommations, y compris les frais judiciaires seront à la charge du « PRENEUR ».

#### **ARTICLE SEIZE – INFORMATIONS LEGALES DU BAILLEUR**

Il est rappelé les dispositions suivantes :

Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce

« 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. »

Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité.

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme

« L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande. Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. »

En conséquence, l'ACQUEREUR bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents. Cette indemnité sera équivalente à 9 mois de loyers au moment de l'année de résiliation.

#### **ARTICLE DIX-SEPT : CAS DE FORCE MAJEURE**

Si un changement de législation, de réglementation ou de conditions économiques venait à modifier fondamentalement les conditions du présent contrat, les dispositions de celui-ci seraient résolues de plein droit.

#### **ARTICLE DIX SEPT : ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes, les parties soussignées donnent exclusivement compétences aux Tribunaux de MARSEILLE.

Fait à \_\_\_\_\_, en autant d'exemplaires que de parties, le \* 30 Mars 2011.  
« LE PROPRIETAIRE » « L'EXPLOITANT »

**SARL GARDEN CITY ROUSSET**  
318 av. Francis Perrin - 13790 Rousset  
Siège social : 44 bd Jean Labro - 13010 Marseille  
Tél. 04 42 50 35 00 - Fax : 04 42 50 35 01  
SIRET : 802 168 674 00017



### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

83

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent à en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu le 23 octobre 2003 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 d'AIX EN PROVENCE le 02 décembre 2003 sous les références volume 2003 P numéro 12816.

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 à la Conservation des Hypothèques.

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 le bien immobilier est occupé et qu'il fait l'objet d'un bail commercial meublé consenti en date du 30 mars 2014 à la SARL GARDEN CITY ROUSSET, société à responsabilité limitée, au capital social de 1 500,00 euros, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 802 168 674, dont le siège social est 7 rue d'Italie à MARSEILLE (13006), représentée par son gérant en exercice domicilié audit siège.

## CLAUSES SPECIALES

90

I° -

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'arrêté préfectoral en date du 24 mai 2000, en son article I, déclare que l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône 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.

L'arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2001 (avec arrêté modificatif du 10 août 2001), déclare que tout le département des Bouches-du-Rhône est situé dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

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 d'AIX-EN-PROVENCE, le 21 octobre 2022,
- La réponse de la mairie en date du 15 novembre 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.

91



DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES

**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**  
Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Magalie PIN (AIX)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES  
(MARSEILLE)**  
Droit des Assurances et  
Réparation des préjudices corporels

**Stéphanie MOUTET**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Fabrice SCIRO**  
Droit Immobilier  
Droit Pénal

**RD AVOCATS (NIMES)**  
Sonia HARNIST  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56  
Fax : 04 42 53 36 33  
[secretariat@dpa-avocats.com](mailto:secretariat@dpa-avocats.com)  
[procedures@dpa-avocats.com](mailto:procedures@dpa-avocats.com)

**SELARL INTERBARREAU**  
RCS AIX 752 962 621  
[www.dpa-avocats.com](http://www.dpa-avocats.com)

**IBAN :**  
**FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195**

**Mairie de ROUSSET**  
**Service urbanisme et foncier**  
**Place Paul Borde**  
**13790 ROUSSET**

**Eguelles, le 21 octobre 2022**

**LRAR n° 1A 200 989 7261 4**

**Dossier suivi à AIX EN PROVENCE (Siège)**  
**Ligne de votre correspondant : 04 42 27 45 56**  
**E-mail : saisies.immobilières@dpa-avocats.com**

**N.REF.** ..... - **DPA22/11481**  
**- DD/PAK/CL**

**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 droit immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune de **ROUSSET SUR ARC (13790), Bouches du Rhône**, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « **LE VILLAGE VERT DE ROUSSET** » sis **318 boulevard Francis Perrin** cadastré à ladite commune :

- **Section AW numéro 471 pour une contenance de : 25a 50ca**
- **Section AW numéro 472 pour une contenance de : 25a 50ca**
- **Section AW numéro 473 pour une contenance de : 25a 48ca**
- **Section AW numéro 474 pour une contenance de : 26a 16ca**
- **Section AW numéro 475 pour une contenance de : 26a 61ca**
- **Section AW numéro 476 pour une contenance de : 26a 85ca**
- **Section AW numéro 536 pour une contenance de : 21a 70ca**

**Lieudit « Villevieille » pour une superficie totale de 01ha 77a 80ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

**Le LOT NUMERO DEUX (02) :**

Une **VILLA** portant le numéro deux au plan dépendant du bâtiment 2, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :

Au rez-de-chaussée : salon-séjour, coin cuisine, escalier pour rejoindre l'étage.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, w.c

D'une superficie habitable de 52.23 m<sup>2</sup> environ avec terrasse de 2.23 m<sup>2</sup> environ et jardin de 31 m<sup>2</sup> environ ;

Et les 65/9.989èmes des parties communes générales.



**DPA** DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES

92

**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**  
Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Magalie PIN (AIX)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES  
(MARSEILLE)**  
Droit des Assurances et  
Réparation des préjudices corporels

**Stéphanie MOUTET**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Fabrice SCIFO**  
Droit Immobilier  
Droit Pénal

**RD AVOCATS (NIMES)**  
Sonia HARNIST  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56  
Fax : 04 42 53 36 33  
[secretariat@dpa-avocats.com](mailto:secretariat@dpa-avocats.com)  
[procédures@dpa-avocats.com](mailto:procédures@dpa-avocats.com)

**SELARL INTERBARREAU**  
RCS AIX 752 962 621  
[www.dpa-avocats.com](http://www.dpa-avocats.com)

**IBAN :**  
[FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195](https://www.banqueparibas.fr)

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 dépôt de Pièces de Lotissement et d'un arrêté de Lotir : formant le lot numéro VINGT HUIT (28) : (anciens lots 9 à 14) du lotissement dénommé « ROUSSET PARC CLUB » lieudit « Route départementale numéro 6 », l'arrêté de lotir numéro LT 13 087 96L0003 du 03 décembre 1996 déposé au rang des minutes par Maître DAVID, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 27 octobre 1998 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 28 décembre 1998 volume 98P numéro 12779,
- De deux arrêtés modificatifs déposés au rang des minutes par Maître DAVID, notaire susnommé le 08 octobre 1999 publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 08 décembre 1999 volume 99P numéro 13650 suivi :
  - d'une attestation rectificative du 03 mai 2000 publiée audit bureau les 16 mai et 19 octobre 2000 et 12 avril 2001 volume 2000P numéro 5455,
  - d'une attestation rectificative du 12 octobre 2000 publiée audit bureau les 19 octobre 2000 et 12 mai 2001 volume 2000P numéro 11969,
  - d'une attestation rectificative du 9 avril 2001 publiée audit bureau le 12 avril 2001 volume 2001P numéro 4154
- D'un Règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée le 22 octobre 2003 au Premier bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE, le 28 octobre 2003 sous les références volume 2003 P numéro 11419.
- Et d'un modificatif de lotissement en date du 02 octobre 2003, s'agissant d'un dépôt de pièces contenant un arrêté de lotir modificatif du 28 janvier 2003 déposé au rang des minutes par Maître DAVID, notaire susnommé, publié le 27 octobre 2003 au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE sous les références 2003 P numéro 11395. Ledit arrêté regroupant les anciens lots 9 à 14 ainsi que la voirie correspondante (cadastrée section AW numéro 536) en un nouveau lot portant le numéro 28.
- Suivi d'un Procès-Verbal de Cadastre N°945 E publiée audit bureau le 27 octobre 2003 volume 2003P numéro 11396.

93



**DPA** DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES

**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**  
Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Magalie PIN (AIX)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES  
(MARSEILLE)**  
Droit des Assurances et  
Réparation des préjudices corporels

**Stéphanie MOUTET**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Fabrice SCIFO**  
Droit Immobilier  
Droit Pénal

**RD AVOCATS (NIMES)**  
Sonia HARNIST  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pée (Siège)**  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56  
Fax : 04 42 53 36 33  
[secr@dpavocats.com](mailto:secr@dpavocats.com)  
[proc@dpavocats.com](mailto:proc@dpavocats.com)

**SELARL INTERBARREAUX**  
RCS AIX 752 962 621  
[www.dpa-avocats.com](http://www.dpa-avocats.com)

**IBAN :**  
**FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195**

- Et d'un modificatif d'état descriptif de division du 27 décembre 2005 publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 31 janvier 2006 sous les références 2006 P numéro 1088 régularisé et publié le 13 avril 2006 sous les références 2006 P numéro 4305.

**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 d'AIX EN PROVENCE 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, mériules 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.

**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.

94



**DPA** DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES

**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**  
Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

**Magalie PIN (ADX)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES  
(MARSEILLE)**  
Droit des Assurances et  
Réparation des préjudices corporels

**Stéphanie MOUTET**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Fabrice SCIFO**  
Droit Immobilier  
Droit Pénal

**RD AVOCATS (NIMES)**  
Sonia HARNIST  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**P.J.** : CU en 2 exemplaires + plan cadastral.

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56  
Fax : 04 42 53 36 33  
[secretariat@dpa-avocats.com](mailto:secretariat@dpa-avocats.com)  
[procedures@dpa-avocats.com](mailto:procedures@dpa-avocats.com)

**SELARL INTERBARREAUX**  
RCS AIX 752 962 621  
[www.dpa-avocats.com](http://www.dpa-avocats.com)

**IBAN :**  
**FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195**

56

PREUVE DE DÉPÔT  
À CONSERVER PAR LE CLIENT



LA POSTE  
Numero de l'envoi  
**1A 200 989 7261 4**

**RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

EXPÉDITEUR  
Lettre recommandée  
13512 EAUVILLERS



Conservez ce feuillet. Il sera nécessaire en cas de réclamation.  
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans l'importe quel bureau de poste.  
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).  
Pensez également à la Lettre recommandée en ligne, consultez [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).

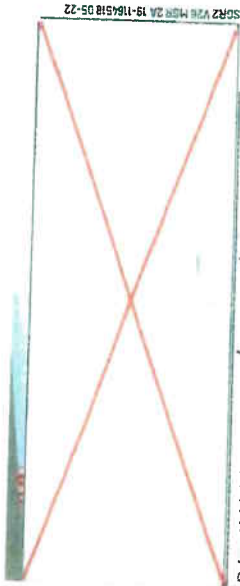
DESTINATAIRE

Les avantages du service sont :  
- Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.  
- 3 modes d'accès direct à l'information de distribution :  
• Par SMS - Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 60 (0,36 € TTC - prix en € HT)  
• Sur Internet : [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr) (consultation gratuite hors coût de connexion)  
• Par téléphone.  
- Pour les particuliers, courriel de non-livré : [nonlivre@laposte.fr](mailto:nonlivre@laposte.fr) (du lundi au vendredi de 9h à 18h)  
- Pour les professionnels, courriel de non-livré : [nonlivre@laposte.fr](mailto:nonlivre@laposte.fr) (du lundi au vendredi de 9h à 18h)



Date : CRBT :

Niveau de garantie : 16 € 153 € 458 €



**RECOMMANDÉ :**  
**AVIS DE RECEPTION**

Numéro de l'AR : **AR 1A 200 989 7261 4**



Autre AR - 2214184

Remarque A



Présenté / Avisé le : \_\_\_\_\_

Distribué le : \_\_\_\_\_

Je soussigné(e) déclare que :

- Le destinataire a reçu
- Le message reçu

Je suis, parmi d'autres, le destinataire :

Nom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Le destinataire a été avisé par \_\_\_\_\_



*Je suis le destinataire*

*Service des Postes*

*150 Route de la Gare*

*13110 ENVAULT*





# Demande de Certificat d'urbanisme

\* Informations nécessaires à l'instruction de certificats d'urbanisme

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

**C U**

Le présent formulaire est reçu le \_\_\_\_\_

**\* 1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme**

a) Certificat d'urbanisme d'information  
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) 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 présentée par plusieurs personnes, indiquer leurs motivations sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES Adresse locale : SELARL  
N° SIRET : 52 962 611 00013 Catégorie juridique : 741  
Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur   
Nom : DURANCEAU Prénom : Delphine

**\* 3 - Coordonnées du demandeur**

\* Adresse : Numéro 150 Voie : Route de Berre Domaine des Plantiers  
Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : EGUILLES  
Code postal : 13 5 10 BP \_\_\_\_\_ Code : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Div. administrative : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courriel électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : [saisies.immobilieres@dpt-avocats.com](mailto:saisies.immobilieres@dpt-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 que j'accepte de huit jours.*

**\* 4 - Le terrain**

\* Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournirez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le ou les terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de : ensemble des parcelles cadastrées d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro 318 Voie Boulevard Francis Perrin  
Lieu-dit « Villevieille » Localité ROUSSET  
Code postal 13790 BP \_\_\_\_\_ Code : \_\_\_\_\_

Références cadastrales : section et numéro(s) (si votre projet porte sur plusieurs parcelles d'un seul tenant, indiquer les premiers cadastrés et les suivantes sur une feuille séparée) Section AW numéro 471 à 476 - 536

\* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m<sup>2</sup>) 17 980 m<sup>2</sup>

\* En cas de besoin, vous pouvez utiliser les lignes blanches de la marge.

98

**\* 5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**  
Articles L 111 4 et R 410-13 du code de l'urbanisme

**État des équipements publics existants**

Observations :

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voie : Oui  Non

Eau potable : Oui  Non

Assainissement : Oui  Non

Électricité : Oui  Non

**État des équipements publics prévus**

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voie : Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable : Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement : Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité : Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

**\* 6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus

A. EGUILLES

Le 25/09/2022

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en **deux exemplaires** pour un certificat d'urbanisme d'information ou **quatre exemplaires** pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier, la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données personnelles contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données, une limitation des consultations et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à recevoir les informations mentionnées comprises dans ce formulaire, vous pouvez le faire à des fins commerciales, contactez la mairie ci-contre.

1 Indiquer la destination des bâtiments ou des zones prévues par les documents de planification d'aménagement (urbanisme, zonage, etc.) et/ou l'industrie, l'agriculture, etc.

2 Calculer la surface nette de la construction (SNOC) en déduisant de la surface des planches de l'échafaudage de la construction, calculée à partir du périmètre des murs de façade, y compris les corniches et les sautoirs non aménagés, les balcons, les loggias, les terrasses accessibles, les escaliers hors œuvre, les surfaces des bâtiments agricoles, des zones de production (Article R 111-1 du code de l'urbanisme).



# Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

99

34



N° 51191\*01

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

## 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 aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, et 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-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera 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 en 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.S'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).

### 3. Pièces à joindre à votre demande

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 correspondantes dans les cases à joindre à votre demande

Pièces à joindre	A quoi ça sert ?	Conseils
<input checked="" type="checkbox"/> 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. - Faire figurer des points de repère. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, 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.
<input type="checkbox"/> 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 (construction, lotissement, camping, golf, aires 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.
<input type="checkbox"/> 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.



## Note descriptive succincte du projet

102

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) si le terrain peut être utilisé 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

- Indiquez la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière.

Indiquez la destination des bâtiments à conserver ou à démolir.

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.

102

<p>Département : BOUCHES DU RHONE</p> <p>Commune : ROUSSET</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CENTRE DES IMPÔTS FONCIER D' AIX 10 avenue de la Cible 13626 13626 Aix en Provence Cedex 1 tél: 04 42 37 54 00 -fax: 047.426.4811 provence@dgfiip.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : AW Feuille : 000 AW 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000</p> <p>Date d'édition : 05/05/2022 (fuseau horaires de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC44 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>



103

<b>MAIRIE DE ROUSSET</b>	<b>CERTIFICAT D'URBANISME - Simple Information DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</b>
------------------------------	--

<b>Demande déposée le 31/10/2022</b>	
Par :	<b>SELAR SELAR DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOCIES</b>
Demeurant à :	<b>150 ROUTE DE BERRE DOMAINE DES PLANTIERS 13510 EGUILLES</b>
Propriétaire :	<b>Les copropriétaires</b>
Sur un terrain sis à :	<b>318 BOULEVARD FRANCIS PERRIN 13790 ROUSSET AW 0471, AW 0472, AW 0473, AW 0474, AW 0475, AW 0476, AW 0536 LOT 02</b>

**N° CU 13 087 22L0038**

**Superficie : 17780 m<sup>2</sup>**

**Le Maire au nom de la commune**

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à 318, BOULEVARD FRANCIS PERRIN, à ROUSSET (cadastré AW 0471, AW 0472, AW 0473, AW 0474, AW 0475, AW 0476, AW 0536), présentée le 31/10/2022 par SELAR DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOCIES, et enregistrée par la MAIRIE de ROUSSET sous le numéro CU 13 087 22L0038,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23/07/2015 et modifié le 24/10/2019,

**CERTIFIE :**

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

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

104

de la salubrité publique.

**Article DEUX** : Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :  
art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'Occupation des Sols :

Zone PLU : UEc : Zone où le commerce est autorisé ; COS : Sans Objet ; CES : l'emprise totale des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain.

Lotissement : Rousset Parc Club (les règles n'ont pas été maintenues).

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

A2 - Canalisations d'irrigation à proximité

I4 - Ligne électrique

T1 - Chemin de fer

**Aléa inondation** : les parcelles objet du présent CU sont situées en zone inondables d'aléa faible à modéré (bleu clair) en zone urbanisée et en zone d'aléa résiduel (violet).

**Bruit** : les parcelles sont situées dans une zone de bruit ou une marge de recul obligatoire le long des voies à grandes circulation

Le terrain est couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif aux mouvements différentiels de terrain liés au retrait/gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 juillet 2007.

La commune est classée en zone de sismicité faible (2).

**Article TROIS** : Le terrain est soumis au **Droit de Prémption Urbain simple (D.P.U.)** au bénéfice de la Métropole Aix Marseille Provence.

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

- **Taxe d'aménagement intercommunale : taux 5,0 %** (délibération n° FAG 027-1030/16/CM du 17/10/2016 du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence fixant le taux de la taxe d'aménagement applicable en 2017 sur son territoire).

- **Taxe d'aménagement départementale : taux 1,55 %** (délibération du Conseil Départemental du 24/06/2011 relative à la taxe d'aménagement)

- **Redevance d'archéologie préventive : taux 0,4 %**

En application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération n° FAG 028-1031/16/CM du 17/10/2016 du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence il est exonéré sur l'ensemble du territoire de la Métropole :

- A hauteur de 40% de leur surface, les surfaces des locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés à l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration ou du prêt à taux 0).

- A hauteur de 40% de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du Code de la Construction et de l'habitation (PTZ+)

En application de la même délibération la valeur pour les aires de stationnement non comprises dans une surface close et couverte est portée à 5 000 euros.

**Article CINQ** : Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de :

- Mise en révision générale du Plan Local d'Urbanisme.



105

**Article SIX** : Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires : Déclaration préalable de travaux et permis de construire.

**Observations et prescriptions particulières** : Les parcelles objet du présent certificat d'urbanisme sont une résidence de tourisme à vocation d'activité économique à l'intérieur de laquelle les constructions ou installations (...) destinées à l'habitation sont interdites. En conséquence, les lots de cet ensemble ne pourront en aucun cas faire l'objet de demande de changement de destination en vue de la création de logements « traditionnels ».

Fait à ROUSSET,  
Le 15 NOV. 2022  
Le Maire,



Jean-Louis CANAL.

Tous les documents sont téléchargeables sur le site [www.rousset-fr.com](http://www.rousset-fr.com) onglet cadre de vie - urbanisme.

**NOTA BENE** : Par délibération du Conseil Municipal en date du 28/06/2012, la Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC) instituée par l'article L.1331-7 du code de la santé publique a été instaurée sur le territoire communal

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales*

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse vaut rejet implicite).

**Durée de validité** : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

**Effets du certificat d'urbanisme** : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

106

1/4



# Demande de Certificat d'urbanisme



N° 13410\*01

UPA22/1148J

\* Informations nécessaires à l'instruction de certificat d'urbanisme

Vous pouvez utiliser les formulaires pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain.
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable


Ce document est le numéro de votre dossier

**CU 013 097 22 Lou 38**

Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le **31 10 2022** Cocher de la



**1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme**

a) Certificat d'urbanisme d'information  
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) 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 présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire

Vous êtes un particulier **Madame**  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SELARL DURANCEAU- PARTENAIRES & ASSOCIES snc - SELARL

N° SIRET : 752 962 621 00013 Catégorie juridique 741

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : DURANCEAU Prénom : Delphine

**3 - Coordonnées du demandeur**

\* Adresse : Numéro : 150 Voie : Route de Berre - Domaine des Plantiers

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : EGUILLES

Code postal : 13510 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : saisies.immobilieries @ dpa-avocats.com

*J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier 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 : 318 Voie : Boulevard Francis Perrin

Lieu-dit : « Villevieille » Localité : ROUSSET

Code postal : 13790 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Références cadastrales : section et numéro (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : Section AW numéro 471-472-473-474-475-476-536

\* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m<sup>2</sup>) : 17 780 m<sup>2</sup>

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

107

**\* 5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**  
 Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

**État des équipements publics existants**  
 Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations :

Équipements :

Voie : Oui  Non

Eau potable : Oui  Non

Assainissement : Oui  Non

Électricité : Oui  Non

**État des équipements publics prévu**  
 La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements			Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voie	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		


Observations :

**\* 6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A EGUILLES

Le : 21/10/2022



Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.  
 3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

108



## Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

3/4



Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

### 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 aussi longtemps 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-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera 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 en 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).

105

**3. Pièces à joindre à votre demande**

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
<input checked="" type="checkbox"/> 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.  Ainsi, 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.
<b>Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel</b>		
<input type="checkbox"/> 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 (construction, lotissement, camping, golf, aires 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.
<b>S'il existe des constructions sur le terrain :</b>		
<input type="checkbox"/> 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.

110



## 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), si le terrain peut être utilisé 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

- Indiquez la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

- Indiquez la destination des bâtiments à conserver ou à démolir.

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.

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE MAJ		DEP DIR		CDM		TMS		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL			
2022		13 2		BOUSSÉT		10		BOUSSÉT		14071			
<p align="center">COP LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES A VITI ET SUBVANTES</p> <p align="center">13740 BOUSSÉT</p>													
DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL					
AN	N° PLAN	N° C	N°	CODE REVOLV	HAT	EST	N°	N°	N°	RC COM	%	TX	
SECTION	PLANN	C					PORT	N°	N°	COM	EXO	EXO	
RELEVÉ	RELEVÉ	RELEVÉ	RELEVÉ	RELEVÉ	RELEVÉ	RELEVÉ	RELEVÉ	RELEVÉ	RELEVÉ	RELEVÉ	RELEVÉ	RELEVÉ	
AW	471												
AW	472												
AW	473												
AW	474												
AW	475												
AW	476												
AW	536												
<p align="center">PROPRIETES BATIES</p>													
<p align="center">PROPRIETES NON BATIES</p>													
DESIGNATION DES PROPRIETES				EVALUATION				LAVES					
AN	SECTION	N° PLAN	N°	CODE REVOLV	HAT	EST	N°	N°	N°	CONTENANCE BA A CA	REVENU CADASTRAL	% EXO	TC

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

111

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ		DEP DIR	COM	COM	TRES	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	
2022		53	1798	BOUSSET	BOUSSET	BOUSSET	COP LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES ANXI ET SUIVANTES										16871
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																	
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION						LIVRE FONCIER					
ANNEECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	COTE DIVOLI	NTARC PROM	FFPP TAR	S	GRS GR	NAT CULT	CONTENANCE RA CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC
	BAACA	BEV IMPOSABLE		0 ETR	COM	R EXO	0 ETR	0 ETR	0 ETR	CA	R EXO	0 ETR	0 ETR	0 ETR	MAJ TC		
COST	1778					R IMP	0 ETR	0 ETR			R IMP	0 ETR	0 ETR				

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 2

112



Direction générale des finances publiques  
 Cellule d'assistance du SPDC  
 Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)  
 du lundi au vendredi  
 de 8h00 à 18h00  
 Courriel : esi.oriens.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

**Extrait cadastral modèle 1**

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 10/01/2023  
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 1324122114

SF2306160658

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 013				Commune : 087 ROUSSET						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AW	0471			318 AV FRANCIS PERRIN	0ha25a50ca					
AW	0472			318 AV FRANCIS PERRIN	0ha25a50ca					
AW	0473			318 AV FRANCIS PERRIN	0ha25a48ca					
AW	0474			318 AV FRANCIS PERRIN	0ha26a16ca					
AW	0475			318 AV FRANCIS PERRIN	0ha26a61ca					
AW	0476			318 AV FRANCIS PERRIN	0ha26a85ca					
AW	0536			318 AV FRANCIS PERRIN	0ha21a70ca					
AW	0471	001	2	65/9989						

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



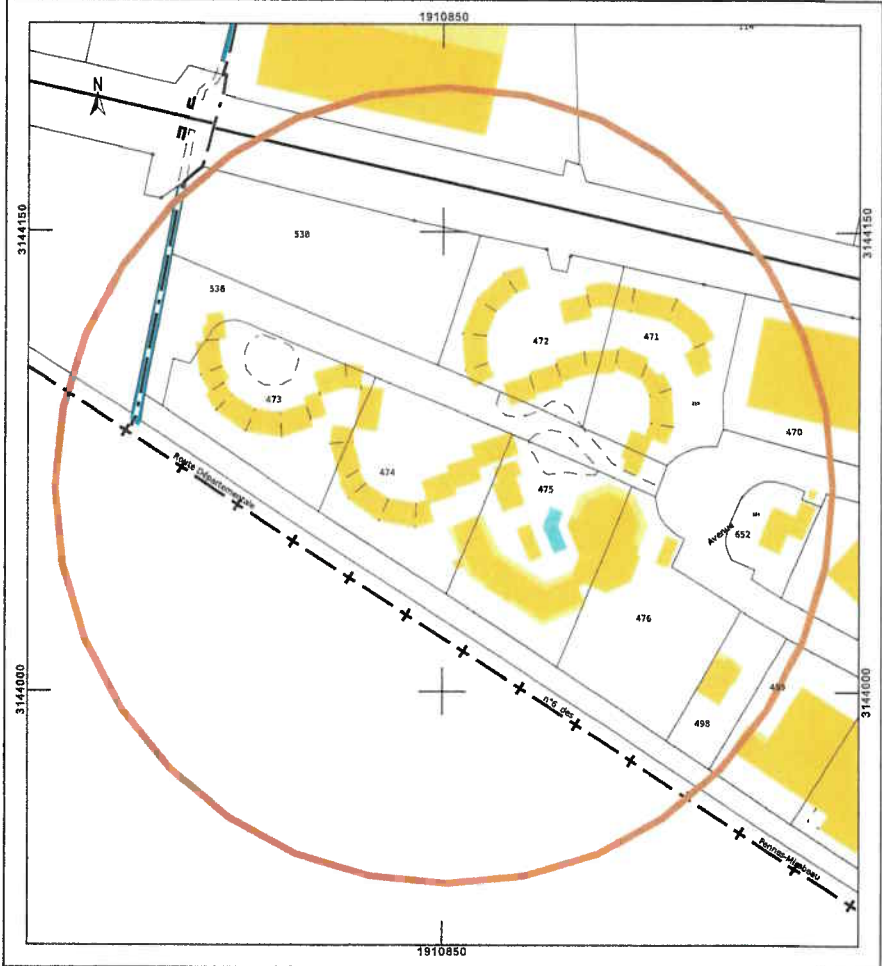
114

<p>Departement : BOUCHES DU RHONE</p> <p>Commune : ROUSSET</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CENTRE DES IMPÔTS FONCIER D' AIX 10 avenue de la Cibole 13626 13626 Aix en Provence Cedex 1 tél. 04 42 37 54 00 - fax cdfi.abc-en-provence@dgifp.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : AW Feuille : 000 AW 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/2000</p> <p>Date d'édition : 05/05/2022 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF83CC44 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>



115

<p>Département : BOUCHES DU RHONE</p> <p>Commune : ROUSSET</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p><b>PLAN DE SITUATION</b></p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CENTRE DES IMPÔTS FONCIER D' AIX 10 avenue de la Cible 13626 13626 Aix en Provence Cedex 1 tél. 04 42 37 54 00 - fax cdif.aix-en-provence@dgif.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : AW Feuille : 000 AW 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/1500</p> <p>Date d'édition : 09/05/2022 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC44 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>



## **II° - INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES**

116

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs 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<sup>er</sup> janvier 2004 doivent avoir équipé au 1<sup>er</sup> janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*

*En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1<sup>er</sup> Mai 2004 ».*

- 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<sup>er</sup> 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 :

117

*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.*

*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. »*

#### **IV° - 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.

118

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 SIGA**, au capital de 810 300,00 euros, immatriculée au RCS de MARSEILLE, sous le numéro 305 233 850 et dont le siège social **est 7 rue d'Italie à MARSEILLE (13006) - (Email : [info@sigaf.fr](mailto:info@sigaf.fr))**.

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

- Lettre recommandée de Maître Delphine DURANCEAU au Syndic de copropriété, la Société SIGA en date du 27 avril 2023 et réponse du Syndic contenant appel de fonds du 01/04/2023 au 30/06/2023, relevé de compte, attestation et déclaration de mise à jour annuelle, carnet d'entretien de la copropriété, état daté, fiche synthétique du registre de la copropriété, règlement de copropriété ainsi que le modificatif du règlement de copropriété et les procès-verbaux d'assemblée générale des 12.11.2020, 24.01.2022 et 28.06.2022 ;
- Un dépôt de Pièces de Lotissement et un arrêté de Lotir : formant le lot numéro VINGT HUIT (28) : (anciens lots 9 à 14) du lotissement dénommé « ROUSSET PARC CLUB » lieudit « Route départementale numéro 6 », l'arrêté de lotir numéro LT 13 087 96L0003 du 03 décembre 1996 déposé au rang des minutes par Maître DAVID, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 27 octobre 1998 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 28 décembre 1998 volume 98P numéro 12779 ;
- Deux arrêtés modificatifs déposés au rang des minutes par Maître DAVID, notaire susnommé le 08 octobre 1999 publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 08 décembre 1999 volume 99P numéro 13650 suivi :
- Une attestation rectificative du 03 mai 2000 publiée audit bureau les 16 mai et 19 octobre 2000 et 12 avril 2001 volume 2000P numéro 5455 ;
- Une attestation rectificative du 12 octobre 2000 publiée audit bureau les 19 octobre 2000 et 12 mai 2001 volume 2000P numéro 11969 ;

- Une attestation rectificative du 9 avril 2001 publiée audit bureau le 12 avril 2001 volume 2001P numéro 4154 ;
- Et un modificatif de lotissement en date du 02 octobre 2003, s'agissant d'un dépôt de pièces contenant un arrêté de lotir modificatif du 28 janvier 2003 déposé au rang des minutes par Maître DAVID, notaire susnommé, publié le 27 octobre 2003 au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE sous les références 2003 P numéro 11395. Ledit arrêté regroupant les anciens lots 9 à 14 ainsi que la voirie correspondante (cadastrée section AW numéro 536) en un nouveau lot portant le numéro 28 ;
- Suivi d'un Procès-Verbal de Cadastre N°945 E publiée audit bureau le 27 octobre 2003 volume 2003P numéro 11396 ;
- Un Règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée le 22 octobre 2003 au premier bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE, le 28 octobre 2003 sous les références 2003 P numéro 11419 ;
- Un modificatif d'état descriptif de division du 27 décembre 2005 publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 31 janvier 2006 sous les références 2006 P numéro 1088 régularisé et publié le 13 avril 2006 sous les références 2006 P numéro 4305.

120



DPA DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES

Delphine DURANCEAU (GRASSE)  
Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures 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 (MIA)

Gabriel BELAICHE (AIX)  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats Commerciaux

HENRI DE LANGLE (PARIS)  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

CAMPOCASSO & ASSOCIES  
(MARSEILLE)  
Droit des Assurances et  
Réparation des Préjudices Corporels

Stéphanie MOUTET (GRASSE)  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

RD AVOCATS (NIMES)  
Sonia HARNIST  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

Collaborateurs et  
Partenaires locaux

SELARL INTERBARREAUX  
RCS AIX 752 962 621

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)  
Domaine des Planiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56  
secretariat@dpa-avocats.com  
www.dpa-avocats.com

RIB:  
30004 02372 00010044181 95  
IBAN:  
FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

Cabinet de Grasse - L'Européen - 1390 Avenue du Campon - 06110 LE CANNET - Cabinet de Paris - HDL - 1, Rue Le Goff - 75005 PARIS  
Cabinet de Marseille - Campocasso - 67, Rue Breteuil - 13006 MARSEILLE

Société SIGA  
Syndic de copropriété  
7 Rue d'Italie  
13006 MARSEILLE

Eguilles, le 27 avril 2023

LRAR n°1A 202 350 0894 7

Ligne de votre correspondant : 04 42 27 45 56  
E-mail : saisies.immobilières@dpa-avocats.com

N.REF.

V.REF. COPROPRIETE « LE VILLAGE VERT DE ROUSSET » sis  
318 boulevard Francis Perrin

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<sup>er</sup> 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 immobiliers suivants :

Sur la commune de ROUSSET SUR ARC (13790), Bouches du Rhône, dans un ensemble immobilier dénommé en copropriété dénommé « LE VILLAGE VERT DE ROUSSET » sis 318 boulevard Francis Perrin cadastré à ladite commune :

- Section AW numéro 471 pour une contenance de : 25a 50ca
- Section AW numéro 472 pour une contenance de : 25a 50ca
- Section AW numéro 473 pour une contenance de : 25a 48ca





DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIÉS

121

**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**  
Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures 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 (MIA)**

**Gabriel BELAICHE (AIX)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats Commerciaux

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIÉS  
(MARSEILLE)**  
Droit des Assurances et  
Réparation des Préjudices Corporels

**Stéphanie MOUTET (GRASSE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**RD AVOCATS (NIMES)**  
**Sonia HARNIST**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**SELARL INTERBARREAUX**  
RCS AIX 732 962 621

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Poe (Siège)**  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

**Tel : 04 42 27 45 56**  
**secretariat@dpa-avocats.com**  
**www.dpa-avocats.com**

**RIB :**  
30004 02372 00010044181 95  
**IBAN :**  
FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

**BIC :**  
BNPAPR33XXX

**Cabinet de Grasse** - L'Européen - 1390 Avenue du Campon - 06110 LE CANNET - **Cabinet de Paris** - HDL - 1, Rue Le Goff - 75005 PARIS  
**Cabinet de Marseille** - Campocasso - 67, Rue Breteuil - 13006 MARSEILLE

- Section AW numéro 474 pour une contenance de : 26a 16ca
- Section AW numéro 475 pour une contenance de : 26a 61ca
- Section AW numéro 476 pour une contenance de : 26a 85ca
- Section AW numéro 536 pour une contenance de : 21a 70ca

Lieudit « **Villevieille** » pour une superficie totale de **01ha 77a 80ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

**Le LOT NUMERO DEUX (02) :**

Une **VILLA** portant le numéro deux au plan dépendant du bâtiment 2, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :

Au rez-de-chaussée : salon-séjour, coin cuisine d'une superficie Loi Carrez de 26,50 m<sup>2</sup>, escalier pour rejoindre l'étage.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, w.c, d'une superficie Loi Carrez de 26,60 m<sup>2</sup>.  
D'une superficie totale Loi Carrez de 53,10 m<sup>2</sup>, avec terrasse et jardin.  
Et les 65/9.989èmes 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 dépôt de Pièces de Lotissement et d'un arrêté de Lotir : formant le lot numéro VINGT HUIT (28) : (anciens lots 9 à 14) du lotissement dénommé « ROUSSET PARC CLUB » lieudit « Route départementale numéro 6 », l'arrêté de lotir numéro LT 13 087 96L0003 du 03 décembre 1996 déposé au rang des minutes par Maître DAVID, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 27 octobre 1998 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 28 décembre 1998 volume 98P numéro 12779,

- De deux arrêtés modificatifs déposés au rang des minutes par Maître DAVID, notaire susnommé le 08 octobre 1999 publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 08 décembre 1999 volume 99P numéro 13650 suivi :

- d'une attestation rectificative du 03 mai 2000 publiée audit bureau les 16 mai et 19 octobre 2000 et 12 avril 2001 volume 2000P numéro 5455,
- d'une attestation rectificative du 12 octobre 2000 publiée audit bureau les 19 octobre 2000 et 12 mai 2001 volume 2000P numéro 11969,
- d'une attestation rectificative du 9 avril 2001 publiée audit bureau le 12 avril 2001 volume 2001P numéro 4154

122



DPA DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES

**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**  
Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures 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 (MIA)**

**Gabriel BELAICHE (AIX)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats Commerciaux

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES  
(MARSEILLE)**  
Droit des Assurances et  
Réparation des Préjudices Corporels

**Stéphanie MOUTET (GRASSE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**RD AVOCATS (NIMES)**  
**Sonia HARNIST**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**SELARL INTERBARREAUX**  
RCS AIX 752 962 621

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

**Tel : 04 42 27 45 56**  
**secretariat@dpa-avocats.com**  
**www.dpa-avocats.com**

**RIB :**  
30004 02372 00010044181 95  
**IBAN :**  
FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

**BIC :**  
BDFRPP33XXX  
Cabinet de Grasse - L'Européen - 1390 Avenue du Campon - 06110 LE CANNET - Cabinet de Paris - HDL - 1, Rue Le Goff - 75005 PARIS  
Cabinet de Marseille - Campocasso - 67, Rue Breteuil - 13006 MARSEILLE

- Et d'un modificatif de lotissement en date du 02 octobre 2003, s'agissant d'un dépôt de pièces contenant un arrêté de lotir modificatif du 28 janvier 2003 déposé au rang des minutes par Maître DAVID, notaire susnommé, publié le 27 octobre 2003 au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE sous les références 2003 P numéro 11395. Ledit arrêté regroupant les anciens lots 9 à 14 ainsi que la voirie correspondante (cadastrée section AW numéro 536) en un nouveau lot portant le numéro 28.

- Suivi d'un Procès-Verbal de Cadastre N°945 E publiée audit bureau le 27 octobre 2003 volume 2003P numéro 11396.

- D'un Règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée le 22 octobre 2003 au premier bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE, le 28 octobre 2003 sous les références 2003 P numéro 11419

- Et d'un modificatif d'état descriptif de division du 27 décembre 2005 publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 31 janvier 2006 sous les références 2006 P numéro 1088 régularisé et publié le 13 avril 2006 sous les références 2006 P numéro 4305.

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent à en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu le 23 octobre 2003 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 d'AIX EN PROVENCE le 02 décembre 2003 sous les références volume 2003 P numéro 12816.

\* \* \*

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 :

- 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.

123



DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES

**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**  
Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures 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 (MIA)**

**Gabriel BELAICHE (AIX)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats Commerciaux

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES  
(MARSEILLE)**  
Droit des Assurances et  
Réparation des Préjudices Corporels

**Stéphanie MOUTET (GRASSE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**RD AVOCATS (NIMES)  
Sonia HARNIST**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**SELARL INTERBARREAUX**  
RCS AIX 752 962 621

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56  
secretariat@dpa-avocats.com  
www.dpa-avocats.com

RIB :  
30004 02372 00010044181 95  
IBAN :  
FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195  
BIC :  
DPAFRPP33X

Cabinet de Grasse – L'Européen – 1390 Avenue du Campon – 06110 LE CANNET - Cabinet de Paris – HDL – 1, Rue Le Goff – 75005 PARIS  
Cabinet de Marseille – Campocasso – 67, Rue Breteuil – 13006 MARSEILLE

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 8 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 ;
- 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.

124



**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**  
Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures 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 (MIA)**

**Gabriel BELAICHE (AIX)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats Commerciaux

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES  
(MARSEILLE)**  
Droit des Assurances et  
Réparation des Préjudices Corporels

**Stéphanie MOUTET (GRASSE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**RD AVOCATS (NIMES)**  
**Sonia HARNIST**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**SELARL INTERBARREAUX**  
RCS AIX 752 962 621

**Coordonnées centralisées :**

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56  
secretariat@dpa-avocats.com  
www.dpa-avocats.com

**RIB :**  
30004 02372 00010044181 95  
**IBAN :**  
FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

**BIC :**  
BNPARI21XXX  
Cabinet de Grasse - L'Européen - 1390 Avenue du Campon - 06110 LE CANNET - Cabinet de Paris - HDL - 1, Rue Le Goff - 75005 PARIS  
Cabinet de Marseille - Campocasso - 67, Rue Breteuil - 13006 MARSEILLE

**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.

**PJ :** Questionnaire à remplir et à me retourner.

QUESTIONNAIRE

125

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 :

126

DESTINATAIRE

Mr. SIA  
Suite de l'opération  
1305 Avenue

**Les avantages du service suivi :**

Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

**3 modes d'accès direct à l'information de distribution :**

- **Par SMS :** Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
- **Sur Internet :** [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr) (consultation gratuite hors coût de connexion).
- **Par téléphone :**
  - Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
  - Pour les professionnels, composer le 3634 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h à 18h.

Date :

Prix :

CRBT :

Niveau de garantie :

16 €

153 €

458 €



LA POSTE

Numéro de l'envoi : **1A 202 350 0894 7**

**RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

Paul Drouot, Patrimoine  
Bureau des Postes  
10 Route de Basse  
135 10 ESCUVES



80R2 V25 HBR 1H 10-1184521 08-22



Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.  
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans r/raporte quel bureau de poste.  
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).  
Pensez également à la Lettre recommandée en ligne, consultez [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).

**ECOLOGIC**  
Papiers recyclés certifiés  
www.ecologic.com

**PREUVE DE DÉPÔT À CONSERVER PAR LE CLIENT**

127

La gamme courrier évolue, découvrez toutes les réponses à vos questions. [Plus d'informations ici \(https://www.laposte.fr/nouvelle-gamme-courrier\)](https://www.laposte.fr/nouvelle-gamme-courrier)

## Suivre un envoi

Aide en ligne (https://aide.laposte.fr/)

Renseignez le numéro de suivi ou d'avis de passage   

1A20235008947

Rechercher

Français (https://www.laposte.vos-envois)

### ✉ Lettre Recommandée N°1A20235008947

TYPE DE LIVRAISON  
Courrier remis contre signature

Pris en charge par La Poste **vendredi 28 avril**    En cours d'acheminement    En préparation avant distribution    Livraison reprogrammée    Distribué **mardi 2 mai**  
Votre envoi a été distribué à son destinataire contre sa signature.

### Étapes d'acheminement

DATES	ÉTAPES
mardi 2 mai	Votre envoi a été distribué à son destinataire contre sa signature.
mardi 2 mai	Votre envoi a été distribué à son destinataire contre sa signature.
mardi 2 mai	Votre envoi est sur le site qui dessert votre adresse. Nous préparons sa distribution.
samedi 29 avril	Une seconde présentation de votre envoi est programmée.
samedi 29 avril	Votre envoi est en cours d'acheminement vers le site de distribution.
vendredi 28 avril	Votre envoi a été remis à La Poste par l'expéditeur.

Besoin d'aide ? ✕



128

**SELARL DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES - SERVICE DES SAISIES IMMOBILIERES ET I**

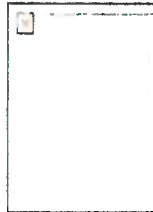
**De:** Thoai Vy LE HOANG <assistant-comptable@sigaf.fr>  
**Envoyé:** jeudi 4 mai 2023 15:09  
**À:** SELARL DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES - SERVICE DES SAISIES  
IMMOBILIERES ET HYPOTHEQUES  
**Cc:** Sophie TOURNOUD; Oriane F.....  
**Objet:** 0198-DOSSIER SAISIE IMMO-

Bonjour Madame, Monsieur,

Nous revenons vers vous dans le cadre de la saisie immobilière de lot  
02 - LE VILLAGE VERT DE ROUSSET  
Vous trouverez l'état daté et les documents demandés en cliquant sur ce lien <https://we.tl/MepFWib9LI> expiré dans une semaine.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.  
En vous souhaitant bonne réception.

Bien cordialement.



**Thoai Vy LE HOANG**  
Assistante comptable  
[assistant-comptable@sigaf.fr](mailto:assistant-comptable@sigaf.fr)  
Tél :04 96 12 12 60  
7 rue d'Italie - 13006 MARSEILLE  
Gestion - Syndic - Location - Transaction  
[www.sigaf.fr](http://www.sigaf.fr)





129



MARSEILLE  
COPAGNE  
COTAI  
VAR

7 rue Italo - 13006 Marseille / 04 91 12 12 60  
3 Boulevard Philippe - 13004 Marseille / 04 91 08 00 60  
12 avenue Andre Zerman - 13008 Marseille / 04 91 32 28 22  
15 rue de la Republique - 13001 Aubagne / 04 42 70 99 00  
248 Boulevard de la Republique - 13000 La Ciotat / 04 91 32 28 28  
ZAC des Preaux - 83270 Saint Cyr / 04 99 01 21 40  
10 Avenue du 11 novembre 1918 - 83150 Bandol / 04 83 88 04 50



SAS au capital de 810 900 € - R.C. MARSEILLE - B N° 251 860 - SIRET 50921385000010 - TVA N°FR209213850  
Statut juridique : Compagnie Européenne de Garantie et d'Assurance (C.E.G.A.) - 16 rue du Fer - Tour Kappa B - TSA 20079 - 92249 La Defense cedex  
Carte professionnelle délivrée par la CCI - MARSEILLE PROVENCE N° CFI 1310 2016 000 001 340

MARSEILLE le 22/03/2023

**APPEL DE FONDS**  
**Du 01/04/2023 Au 30/06/2023**

Copropriété : **LE VILLAGE VERT DE ROUSSET**

Copropriétaire : Référence: **0198 45000056** Page : 1

Date	Pièce	Libellé	Débit	Crédit
		SOLDE AU 01/04/2023		32,53
		<b>LOT 0002 Villa</b>		
		CHARGES GENERALES 11 580.00 x 65/9989	75,35	
		CHARGES VILLA 125.00 x 65/6727	1,21	
		Parts égales 970.00 x 1/133	7,29	
01/04/2023	Lot 0002	PROVISION DU 01/04/2023 AU 30/06/2023		83,85
		TOTAL DE L'APPEL DE FONDS	83,85	
		TOTAL DU COMPTE		83,85
		SOLDE A PAYER AU 01/04/2023	51,32	

A nous régler

A Payer Le	Libellé	Montant	Mode de Paiement
01/04/2023	PROVISION DU 01/04/2023 AU 30/06/2023 DONT SOLDE AU 22/03/2023 DEDUIT	51,32	

Nous vous prions de bien vouloir nous faire parvenir la provision sur charges dont détail ci dessus et payable à réception.  
 Nous vous en remercions par avance.  
 Nous vous rappelons que vous pouvez opter pour le prélèvement automatique des charges courantes, pour cela il vous suffit simplement de nous demander le formulaire à nous renvoyer rempli et signé, accompagné d'un relevé d'identité bancaire.  
 Sincères Salutations.

Etablir votre chèque à l'ordre de / LE VILLAGE VERT DE ROUSSET.  
 Vous pouvez consulter votre compte sur le site [www.siga.fr](http://www.siga.fr), Espace Client, ensuite, "Espace Copropriétaire", vos identifiants de connexion sont :

**Login :**  
**Mot de passe : 8e4c0638 (UNIQUEMENT VALABLE A LA PREMIERE CONNEXION)**

Domiciliation bancaire IBAN : FR76 3047 8000 0202 6873 4600 148 BIC : MONTFRPPXXX  
 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<sup>et</sup> 8<sup>du</sup> 1 de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa 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.

<i>Papillon à joindre à votre règlement</i>	
Réf: 11 759	
0198 / LE VILLAGE VERT DE ROUSSET	
01/04/2023	A payer: 51,32

A30

7 rue d'Italie  
13006 Marseille

04 96 12 12 60



info@sga.fr

sga.fr



PROPRIETAIRES : M. JEROME, M. CHRISTOPHE, MME. VERONIQUE, M. MARCELINE  
COPROPRIETAIRES : M. JEAN-LOUIS, M. JEAN-LOUIS, M. JEAN-LOUIS, M. JEAN-LOUIS  
COPROPRIETAIRES : M. JEAN-LOUIS, M. JEAN-LOUIS, M. JEAN-LOUIS, M. JEAN-LOUIS

Siège Social : 7 rue d'Italie, 13006 Marseille - France  
SIREN : 514 831 544 - N° TVA Intracommunautaire : FR15514831544

IMMOBILIER

### Relevé de compte

En un coup d'œil  
Solde **0,00 €**  
Du 01/01/2022 au 04/05/2023

A MARSEILLE, le 04/05/2023

<b>Informations clients</b>	<b>Vos biens</b>	<b>Vos fonds</b>	<b>Vos interlocuteurs</b>
Copropriété LE VILLAGE VERT DE ROUSSET Copropropriétaire	0002 Villa	Fonds travaux 0,41 € Avances trésor. 0,00 € Autres avances 0,00 € Emprunt 0,00 €	Gestionnaire Sophie TOURNOUD s.tournoud@sga.fr Comptable Marie CULLIERE m.culliere@sga.fr

Libellé	Date	Débit €	Crédit €	Solde évolutif
Solde antérieur		0,00	0,00	0,00
Annulation cumuls crédits	01/01/22	611,30	-	611,30
Annulation cumuls débits	01/01/22	-	611,30	-
PROVISION DU 01/01/2022 AU 31/03/2022	02/01/22	83,85	-	83,85
Solde Charges 01/01/2020-31/12/2020	24/01/22	-	14,84	69,01
Solde Travaux 01/01/2020-31/12/2020	24/01/22	-	28,15	40,86
PROVISION DU 01/04/2022 AU 30/06/2022	01/04/22	83,85	-	124,71
Solde Charges 01/01/2021-31/12/2021	28/06/22	23,27	-	147,98
PROVISION DU 01/07/2022 AU 30/09/2022	01/07/22	83,85	-	231,83
VIREMENT AGNES NICOLLE	07/07/22	-	83,85	147,98
PROVISION DU 01/10/2022 AU 31/12/2022	01/10/22	83,85	-	231,83
VIREMENT AGNES NICOLLE	04/10/22	-	208,56	23,27
VIREMENT AGNES NICOLLE	19/12/22	-	107,12	-83,85
PROVISION DU 01/01/2023 AU 31/03/2023	02/01/23	83,85	-	-
SAISIE IMMOBILIERE BUTTIN AG 12.11.2020	19/01/23	6,51	-	6,51
SAISIE IMMOBILIERE DANVIN AG 12.11.2020	19/01/23	13,01	-	19,52
SAISIE IMMO - BUTTIN FINCMT PROCEDURE AG	19/01/23	13,01	-	32,53
VIREMENT AGNES NICOLE	23/01/23	-	32,53	-
VIREMENT AGNES NICOLLE	02/02/23	-	32,53	-32,53
PROVISION DU 01/04/2023 AU 30/06/2023	01/04/23	83,85	-	51,32
Virement reçu VIR MADAME AGNES NICOLLE	03/04/23	-	51,32	-
<b>TOTAL</b>				<b>-</b>

Solde **0,00 €**

131



### ATTESTATION DE MISE A JOUR ANNUELLE

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **Le village vert de Rousset** » demeurant à

**318 av francis perlin 13790 Rousset**

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

**AA3-053-832**

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **31/12/2021**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **28/06/2022**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **16/11/2022**

Le teneur du registre des copropriétés

132



### Déclaration annuelle de mise à jour

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **16/11/2022 11:27:21** et concerne la copropriété dénommée « **Le village vert de Rousset** » sis :

**318 av francis perrin 13790 Rousset**

Inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AA3-053-832**.

Elle a été établie par :

**SOC IMMOBI GESTION ADMINISTRATA**, de numéro SIRET **30523385000059**

**7 RUE D ITALIE**

**13006 MARSEILLE 6**

Numéro d'identification de télédéclarant : **128541**

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est :

pour le compte du télédéclarant.

#### INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Non**

Date de début de mandat/mission : **24/01/2022**

Date de fin de mandat/mission : **23/01/2025**

#### IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **22/10/2003**

SIRET de la copropriété : **Non renseigné**

#### Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
13790	ROUSSET	13087	000	AW	0001

#### Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **syndicat principal**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **Sans objet**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

#### Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
136	136	134	0

(\*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

#### PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

#### DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : **Non**

Date de début de l'exercice comptable : **01/01/2021**

Date de fin de l'exercice comptable : **31/12/2021**

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : **28/06/2022**

133

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : 299 809 €  
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 0 €  
Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 67 579 €  
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 50 590 €  
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 9  
Montant du fonds de travaux : 10 239 €  
Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Non

**DONNEES TECHNIQUES**

Nombre total de bâtiments : 2, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	2

Période de construction : De 2001 à 2010

Année de construction : Non renseigné

Chauffage :

Type	Individuel	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet

Nombre d'ascenseurs : 1

134

### CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

<u>ADRESSE DE L'IMMEUBLE</u> 0198	<u>IDENTITE DU SYNDIC</u>
<b>LE VILLAGE VERT DE ROUSSET</b> 318 ave Francis Perrin  13790 ROUSSET	<b>SIGA</b> 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE
N°immatriculation : AA3053832. Année de construction : 2003	Mandat : 387 Du 23/06/2015 Au 23/01/2025 Renouvelé le 24/01/2022

<u>REGLEMENT DE COPROPRIETE</u> : 22/10/2003
Déposé: Me BRINES Modificatifs: 27/12/2005

<u>ASSURANCE DE L'IMMEUBLE</u>	
Compagnie GENERALI 2 RUE PILLET-WILL 75009 Paris	Agent: ARILIM 288 RUE GENERAL MICHEL AUDEOUD 83000 TOULON Tél: 04.86.57.28.25 - gestion@arilim.fr
N° Police: <b>AT548299</b> Echéance: ASSURANCE	

<u>RENSEIGNEMENTS DIVERS</u>		
Eau Froide: Compteur individuel Ascenseur: OUI	Piscine: OUI	VMC: Oui Tennis: Non

<u>PROCEDURES EN COURS SUR L'IMMEUBLE</u>
Procédure de saisie immobilière engagée concernant les lots n°4,15, et 81 appartenant à M. DANVIN.

<u>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</u>

<u>AUTRES ASSURANCES</u>	
Compagnie ALBINGIA 109/111 RUE VICTOR HUGO 92532 LEVALLOIS PERET CEDEX	Agent: NEODOMOS 288 AVENUE DU CLUB HIPPIQUE 13090AIX EN PROVENCE Tél: 04.42.61.75.90 - 04.42.61.75.89
N° Police: <b>MA1200778</b> Echéance: 01/01/2016 Objet: ASSURANCE BRIS DE MACHINE	

135

**CONTRAT DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN  
LE VILLAGE VERT DE ROUSSET**

0198	00019	<b>ANALYSE</b>	
Nom APAVE SUDEUROPE		<u>Contrat de Maintenance</u>	
Adresse: 8 RUE JEAN-JACQUES VERNAZZA ZAC DE SAUMATY - CS 60193 13322 MARSEILLE CEDEX 16		N° contrat: 31486641	Echéance:
04.96.15.22.60		Fax FR32518720925	
Objet: VERIFICATION APPAREIL ET ACCESSOIRES LEVAGE			
0198	00019	<b>ANALYSE</b>	
Nom APAVE SUDEUROPE		<u>Contrat de Maintenance</u>	
Adresse: 8 RUE JEAN-JACQUES VERNAZZA ZAC DE SAUMATY - CS 60193 13322 MARSEILLE CEDEX 16		N° contrat: 31486641M1	Echéance:
04.96.15.22.60		Fax FR32518720925	
Objet: VERIF CONFORMITE INSTALLATIONS ELECTRIQUES			
0198	00027	<b>ASC</b>	
Nom MARS ASCENSEUR SARL		<u>Contrat de Maintenance</u>	
Adresse: 68 ave de St Julien 13012 MARSEILLE		N° contrat: ROU001	Echéance: 01/01/2015
04.91.81.16.19		06.19.69.61.43 Fax 04.91.710.710	
Objet: ENTRETIEN ASCENSEUR			
0198	00258	<b>EAU</b>	
Nom PROX HYDRO		<u>Contrat d'entretien</u>	
Adresse: 12 rue André Isaïa 13456 MARSEILLE cedex 13		N° contrat: 15CO000833	Echéance:
04.91.10.00.50		04.91.10.00.58 Fax 04.91.10.00.69	
Objet: COMPTAGE INDIVIDUEL EAU FROIDE			
0198	00331	<b>ESP</b>	
Nom LES JARDINS D'ANAIS		<u>Contrat d'entretien</u>	
Adresse: 72 Chemin de la Grave 13013 MARSEILLE		N° contrat: 190	Echéance: 01/03/2017
06.14.12.58.53		06.64.74.62.31 Fax 04.91.68.98.74	
Objet: entretien annuel espaces verts			
0198	00369	<b>SECURITE INCENDIE</b>	
Nom SAS ADI		<u>Contrat de Maintenance</u>	
Adresse: 4 Montée du Cdt de Robien 13011 MARSEILLE		N° contrat: 004905/042245	Echéance:
VALENTINE 04.91.35.72.50		RECOURVREM. 04.94.10.55.23 Fax 04.91.35.72.57	
Objet: VERIFICATION EXTINCTEUR			
0198	00369	<b>SECURITE INCENDIE</b>	
Nom SAS ADI		<u>Contrat de Maintenance</u>	
Adresse: 4 Montée du Cdt de Robien 13011 MARSEILLE		N° contrat: 58572 PJ	Echéance: 01/01/2015
VALENTINE 04.91.35.72.50		RECOURVREM. 04.94.10.55.23 Fax 04.91.35.72.57	
Objet: MAINTENANCE BOUCHES ET POTEAUX INCENDIE			

136

**CONTRAT DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN  
LE VILLAGE VERT DE ROUSSET**

0198	00369	<b>SECURITE INCENDIE</b>	
Nom SAS ADI		<i>Contrat de Maintenance</i>	
Adresse: 4 Montée du Cdt de Robien		N° contrat: 58574	
13011 MARSEILLE		Echéance: 01/01/2015	
VALENTINE 04.91.35.72.50 RECOUVREM. 04.94.10.55.23 Fax 04.91.35.72.57			
Objet: MAINTENANCE DESENFUMAGE CAGE ESCALIER			
0198	00369	<b>SECURITE INCENDIE</b>	
Nom SAS ADI		<i>Contrat de Maintenance</i>	
Adresse: 4 Montée du Cdt de Robien		N° contrat: 58576	
13011 MARSEILLE		Echéance: 01/01/2015	
VALENTINE 04.91.35.72.50 RECOUVREM. 04.94.10.55.23 Fax 04.91.35.72.57			
Objet: MAINTENANCE FERME PORTE COUPE FEU			
0198	00369	<b>SECURITE INCENDIE</b>	
Nom SAS ADI		<i>Contrat de Maintenance</i>	
Adresse: 4 Montée du Cdt de Robien		N° contrat: 58577	
13011 MARSEILLE		Echéance: 01/01/2015	
VALENTINE 04.91.35.72.50 RECOUVREM. 04.94.10.55.23 Fax 04.91.35.72.57			
Objet: MAINTENANCE BLOCS AUTONOMES D ECLAIRAGE DE SECOURS			
0198	00369	<b>SECURITE INCENDIE</b>	
Nom SAS ADI		<i>Contrat de Maintenance</i>	
Adresse: 4 Montée du Cdt de Robien		N° contrat: 58578	
13011 MARSEILLE		Echéance: 01/01/2015	
VALENTINE 04.91.35.72.50 RECOUVREM. 04.94.10.55.23 Fax 04.91.35.72.57			
Objet: MAINTENANCE SYSTEME ALARME INCENDIE			
0198	01143	<b>PORTES AUTOMATISMES</b>	
Nom PORTES AUTOMATISMES SERVICE		<i>Contrat de Maintenance</i>	
Adresse: 68 ave de St Julien		N° contrat: 220	
13012 MARSEILLE		Echéance: 01/01/2015	
06 35 21 25 77 dépan 06 14 07 14 61 SIMON Fax 04 91 710 710			
Objet: MAINTENANCE PORTAILS ET BARRIERES			
0198	01554	<b>VMC</b>	
Nom FRANK SERVICE PROVENCE SARL		<i>Contrat de Maintenance</i>	
Adresse: Actiburo 3 - Entrée A		N° contrat: 337	
100 Chemin de l'Aumone Vieille		Echéance: 04/03/2011	
13400 AUBAGNE			
04 91 14 10 27 Fax 04 96 12 46 26			
Objet: ENTRETIEN VMC			
0198	01640	<b>NETTOYAGE</b>	
Nom TELSIA		<i>Contrat d'entretien</i>	
Adresse: 1 RUE MAHATMA GANDHI		N° contrat: 0087	
Le Décisium Bât B2		Echéance:	
13090 AIX EN PROVENCE		Fin contrat: 30/06/2023	
04.42.39.48.96			
Objet: NETTOYAGE PARTIES COMMUNES			



137

**CONTRAT DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN  
LE VILLAGE VERT DE ROUSSET**

0198	03985	<b>DESINSECTISATION</b>	
Nom ABIOXIR		<i>Contrat de Maintenance</i>	
Adresse: 99 CHEMIN DU VALLON DES VAUX		N° contrat:	0M2226945
06800 CAGNES SUR MER		Echéance:	
04.89.24.11.51		Fax FR51452375421	
Objet: TRAITEMENT CONTRE RATS			
0198	04037	<b>ORDURES MENAGERES</b>	
Nom TBEM BE CLEAN		<i>Contrat d'entretien</i>	
Adresse: 13 rue roquebilliere		N° contrat:	130305
06150 CANNES LA BOCCA		Echéance:	
Objet: /COLLECT TRAITEMENT BAC			

138

**CONTRAT DE FOURNITURE**  
**LE VILLAGE VERT DE ROUSSET**

0198 00261	<b>EAU</b>	
Nom STE EAUX MARSEILLE METOPOLE		<i>Fourniture</i>
Adresse: TSA 50264	N° contrat: 0391471Q	
13862 VITROLLES cedex 9	Echéance:	
09.69.39.40.50 04.91.83.16.15 Fax 04 91 57 61 31		
Objet: EAU POTABLE		
0198 01040	<b>EDF</b>	
Nom EDF ENTREPRISES		<i>Fourniture</i>
Adresse: DIRECTION COMMERCIALE REGIONAL	N° contrat: 1-JGMSQH	
TSA 40250	Echéance:	
13344 MARSEILLE CEDEX 15		
0811 333 633 Dépannage 0972 675 013		
Objet: ELECTRICITE SG BT B2		
0198 01040	<b>EDF</b>	
Nom EDF ENTREPRISES		<i>Fourniture</i>
Adresse: DIRECTION COMMERCIALE REGIONAL	N° contrat: 1-JGMSST	
TSA 40250	Echéance:	
13344 MARSEILLE CEDEX 15		
0811 333 633 Dépannage 0972 675 013		
Objet: ELECTRICITE SG BT B1		
0198 01040	<b>EDF</b>	
Nom EDF ENTREPRISES		<i>Fourniture</i>
Adresse: DIRECTION COMMERCIALE REGIONAL	N° contrat: 1-JT7RCN	
TSA 40250	Echéance:	
13344 MARSEILLE CEDEX 15		
0811 333 633 Dépannage 0972 675 013		
Objet: ELECTRICITE ASCENSEUR BT LA ROTONDE		
0198 01040	<b>EDF</b>	
Nom EDF ENTREPRISES		<i>Fourniture</i>
Adresse: DIRECTION COMMERCIALE REGIONAL	N° contrat: 1-LBVNJU	
TSA 40250	Echéance:	
13344 MARSEILLE CEDEX 15		
0811 333 633 Dépannage 0972 675 013		
Objet: ELECTRICITE ROTONDE RECEPTION		
0198 01040	<b>EDF</b>	
Nom EDF ENTREPRISES		<i>Fourniture</i>
Adresse: DIRECTION COMMERCIALE REGIONAL	N° contrat: 1-LBVNX4	
TSA 40250	Echéance:	
13344 MARSEILLE CEDEX 15		
0811 333 633 Dépannage 0972 675 013		
Objet: ELECTRICITE SALLE ERP		
0198 01040	<b>EDF</b>	
Nom EDF ENTREPRISES		<i>Fourniture</i>
Adresse: DIRECTION COMMERCIALE REGIONAL	N° contrat: 2020005998030	
TSA 40250	Echéance:	
13344 MARSEILLE CEDEX 15		
0811 333 633 Dépannage 0972 675 013		
Objet:		

139

**CONTRAT DE FOURNITURE  
LE VILLAGE VERT DE ROUSSET**

0198	01352	<b>EAU</b>		
Nom	STE DU CANAL DE PROVENCE			<i>Fourniture</i>
Adresse:	LE THOLONNET CS 70064 13182 AIX EN PROVENCE CEDEX 5	N° contrat:	19 20 24 037 1	Echéance: 01/11/2014
	04.42.66.70.40			
Objet:	FOURNITURE EAU ARROSAGE			
0198	01352	<b>EAU</b>		
Nom	STE DU CANAL DE PROVENCE			<i>Fourniture</i>
Adresse:	LE THOLONNET CS 70064 13182 AIX EN PROVENCE CEDEX 5	N° contrat:	19 20 24 902 1	Echéance: 01/11/2014
	04.42.66.70.40			
Objet:	FOURNITURE POSTE PROTECTION INCENDIE SCP			

140

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX (1) OU A TITRE GRATUIT (1) (N)</b>
---	--	--------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE**

**INFORMATIONS DES PARTIES**

**DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION**

- I -

04/05/2023

**PARTIE FINANCIERE**

1. - Etat Daté (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).
2. - Situation individuelle du copropriétaire cédant.

- II -

**PARTIE ADMINISTRATIVE**

**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- III -

**ANNEXE : Textes Applicables**

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée

- Article 18 alinéas 5 et 6
- Article 19-1
- Article 20

Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié

- Article 5
- Article 5-1
- Article 5-2
- Article 6
- Article 6-1
- Article 6-2
- Article 6-3
- Article 35
- Article 44
- Article 45-1

- IV -

**CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

<b>Date de la demande Office Notarial :</b>	<b>Déjà délivré par le Syndic :</b>  (N) SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	<b>Date :</b> 4 Mai 2023  <b>Signature</b>  SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  : <b>Cachet :</b>
---	--	---

(1) Cocher la case correspondante

141

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET <b>N = Emplacements à remplir par le Notaire</b>	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION</b> <b>A TITRE ONEREUX ( )</b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT ( )</b> (N)
---	--	--------------------------------	---

- I -

**PARTIE FINANCIERE**

**1 - ETAT DATE (ARTICLE 5 DU DECRET DU 17 MARS 1967)**

**1<sup>RE</sup> PARTIE :**

**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :**

**1 - des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a).....
- Dans les dépenses non comprises dans le budget  
prévisionnel (D. art. 5. 1° b).....

**2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs**

- (D. art 5. 1° c) .....

**3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente**

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d) .....

**4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)**

- 4.1. avance constituant la réserve (fonds de roulement)
- 4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales)  
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) .....
- 4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)  
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de  
certains d'entre eux).....

**5 - des autres sommes devenues exigibles du fait de la vente**

- intérêts, condamnations
- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)

**B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE  
MUTATION**

380.00

**TOTAL ( A/ + B/ )**

**380.00**

<b>Date de la demande Office Notarial :</b>	<b>Déjà par le Syndic :</b>	<b>Date : 4 Mai 2023</b>
(N)	SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	<b>Signature</b>
		SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059
		<b>Cachet :</b>

(1) Cocher la case correspondante

142

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET		<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	Page 3 <b>MUTATION A TITRE ONEREUX     OU A TITRE GRATUIT     (N)</b>
N = Emplacements à remplir par le Notaire				

**2<sup>EME</sup> PARTIE :**  
**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU  
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**AU TITRE :**

**A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :**

- A1 - avances constituant la réserve  
(fonds de roulement (D. art. 35.1°).....
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales)  
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....
- A 3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat  
auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux).....

**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.....

**TOTAL ( A/ + B/ )**

<b>Date de la demande Office Notarial :</b>	<b>Déjà délivré par le Syndic :</b>  (N) SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	<b>Date : 4 Mai 2023</b>  <b>Signature</b>  SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  : <b>Cachet :</b>
---	--	---

(1) Cocher le case correspondante

143

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>   	<b>N° DES LOTS</b>  0002	Page 4 <b>MUTATION</b> A TITRE ONEREUX [ ] OU A TITRE GRATUIT [ ] (N)
---	--	--------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**3<sup>EME</sup> PARTIE :**  
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**A/ AU SYNDICAT AU TITRE :**

**1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)**

- avances constituant la réserve (fonds de roulement)  
(D. art. 35. 1°).....
- avances nommées provisions (provisions spéciales)  
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4)  
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou  
certains d'entre eux).....

**2- des provisions non encore exigibles**

**- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)**

- Date d'exigibilité  Montant
- Date d'exigibilité  Montant
- Date d'exigibilité  Montant

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)**

- Date d'exigibilité  Montant
- Date d'exigibilité  Montant
- Date d'exigibilité  Montant
- Prov. Non encore exigibles du Fond Travaux Alur  
Date d'exigibilité  Montant

**B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE  
MUTATION**

Date de la demande Office Notarial :	(N) Délivré par le Syndic : SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	Date : 4 Mai 2023 Signature SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059 Cachet :
---	--	--

(1) Cocher la case correspondante

144

			Page 5
<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION</b> A TITRE ONEREUX     OU A TITRE GRATUIT     (N)
<b>N = Emplacements à remplir par le Notaire</b>			

TOTAL ( A1/ + B/ )

83.85

<b>Date de la demande</b> <b>Office Notarial :</b>	(N) <b>Dé livré par le Syndic :</b> SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	<b>Date : 4 Mai 2023</b> <b>Signature</b>  SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  : <b>Cachet :</b>
---	---	--

(1) Cocher la case correspondante



165

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET		<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	Page 6
				MUTATION A TITRE ONEREUX     OU A TITRE GRATUIT     (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire				

**IMPORTANT A COMPLETER PAR LE SYNDIC**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables.

En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

La solution retenue par le syndic est la suivante :

**Solution 1  (1)**

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées sous 3<sup>ème</sup> partie A/1 (reconstitution des avances)

soit globalement la somme de .....

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

**Solution 2  (1)**

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.

Date de la demande Office Notarial :  (N)	Déjà par le Syndic : SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	Date : 4 Mai 2023  Signature  SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  : Cachet :
--	---	---

(1) Cocher la case correspondante

146

			Page 7
<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>  .....	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX     OU A TITRE GRATUIT     (N)</b>
<small>N = Emplacements à remplir par le Notaire</small>			

**ANNEXE A LA 3<sup>EME</sup> PARTIE :  
INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**

**A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	335.40	358.67	275.90	275.90
Exercice (N-2)	307.32	292.48	136.64	108.49

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

Existe-t-il des procédures en cours ?

*Si oui :*

- Procédures de recouvrements pour charges :

- Procédures autres que celles de recouvrement pour charges :

**Procédure de saisie immobilière engagée concernant les lots n°4,15, et 81 appartenant à M. DANVIN.**

Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront 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 COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.**

<b>Date de la demande Office Notarial :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	<b>Date :</b> 4 Mai 2023  <b>Signature</b>  SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  : <b>Cachet :</b>
--	---	---

(1) Cocher la case correspondante

147

			Page 8
<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX     OU A TITRE GRATUIT     (N)</b>
N = Emplacements à remplir par le Notaire			

**4<sup>EME</sup> PARTIE :  
INFORMATIONS DIVERSES**

- Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

Existence d'un impayé



OUI

Montant

50 590.34€

- Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

Existence d'une dette



OUI

Montant

67 759.77€

- Existence d'un fonds de travaux

non

oui

→ Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu

1.72€

→ Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot

€

<b>Date de la demande Office Notarial :</b>	<b>Déjà par le Syndic :</b>  (N) SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	<b>Date : 4 Mai 2023</b>  <b>Signature</b>  SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  : Cachet :
---	--	--

(1) Cocher la case correspondante

148

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> <b>LE VILLAGE VERT DE</b> <b>ROUSSET</b>  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET <small>N = Emplacements à remplir par le Notaire</small>	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> <b>CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION</b> <b>A TITRE ONEREUX    </b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT    </b> <small>(N)</small>
---	--	--------------------------------	--

**ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX**  
**( Renseignements Facultatifs )**

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1) ou échéances	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montants déjà appelés	Montant restant à appeler
		<b>Total :</b>			
Commentaires éventuels :   					

(1) : Terminé (T), en cours (C), non commencé (NC)

<b>Date de la demande</b> <b>Office Notarial :</b>	<b>Délivré par le Syndic :</b> <small>(N)</small> <b>SIGA</b> 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	<b>Date :</b> 4 Mai 2023  <b>Signature</b>  <b>SAS SIGA</b> Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  <b>Cachet :</b>
---	--	--

(1) Cocher la case correspondante

149

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX ( ) OU A TITRE GRATUIT ( )</b> <small>(N)</small>
---	--	--------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**2 - SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE CEDANT**

**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation (REPORT DU TOTAL A/ + B/ DE LA PREMIERE PARTIE DE L'ETAT DATE)

2 - Montant concernant les lots non concernés par la mutation : lots n° .....

**TOTAL A REGLER**

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état (validité 1 mois)  oui  non

**ATTENTION :**

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente.

<b>Date de la demande Office Notarial :</b>	<b>Déjà par le Syndic :</b>  <small>(N)</small> SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	<b>Date :</b> 4 Mai 2023  <b>Signature</b>  SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  <b>Cachet :</b>
---	--	---

(1) Cocher la case correspondante

150

			Page 11
<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION</b> A TITRE ONEREUX [ ] OU A TITRE GRATUIT [ ] (N)
<b>N = Emplacements à remplir par le Notaire</b>			

- II -  
**PARTIE ADMINISTRATIVE**

**A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

**A/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux  oui  non
- Garantie :Reconstruction  Valeur à neuf  
 Limitée à un capital de
- autres risques garantis :

- Police - N° **AT548299** Date : 26/06/2022

- Nom et adresse du courtier : **ASSURANCE ARILIM**  
**288 RUE GENERAL MICHEL AUDEOUD 83000 TOULON**

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances : **GENERALI**  
**2 RUE PILLET-WILL 75009 Paris**

- Assurances Dommage ouvrages en cours :  oui  non

- Si OUI - Y-a-t-il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance Dommage Ouvrage  oui  non

<b>Date de la demande</b> <b>Office Notarial :</b>	<b>Déjà délivré par le Syndic :</b>  (N) SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	<b>Date : 4 Mai 2023</b>  <b>Signature</b>  <b>SAS SIGA</b> Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  : <b>Cachet :</b>
---	---	---

(1) Cocher la case correspondante

151

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> <b>LE VILLAGE VERT DE ROUSSET</b>  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>  .....	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX [ ] OU A TITRE GRATUIT [ ] (N)</b>
--	---	--------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**B/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ?  oui  non
- A quelle date ?
- Nom et adresse du notaire dépositaire :
- Sur quels points ?  
27/12/2005
- Existe t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ?  oui  non
- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49) ?  oui  non

**C/ ASSEMBLEE GENERALE**

- Date de la dernière assemblée générale : 28/06/2022
- Date ou période de la prochaine assemblée générale : 2è TRIMESTRE 2023

Joindre, si possible, les deux derniers procès-verbaux d'assemblées générales.

**D/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation 24/01/2022
- Syndic professionnel  oui  non
- Bénéficie t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972?  oui  non
- Références du compte bancaire du syndicat (si compte séparé)

Nom de la banque : **MONTE PASCHI BANQUE** Banque 30478  
 Adresse : Guichet 00002

Intitulé du compte : **SDC LE VILLAGE VERT DE ROUSSET**

N° de compte 02687346001 Clé R.I.B. 48

Date de la demande Office Notarial :  (N)	Délivré par le Syndic : <b>SIGA</b> 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	Date : 4 Mai 2023  Signature <b>SAS SIGA</b> Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  Cachet :
---	---	---

(1) Cocher la case correspondante

152

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> <b>LE VILLAGE VERT DE</b> <b>ROUSSET</b>  318 ave Francis Perrin 13790 <b>ROUSSET</b>	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> <b>CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION</b> <b>A TITRE ONEREUX    </b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT    </b> (N)
--	--	--------------------------------	---

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**E/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ?  oui  non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?
- Le syndicat a-t-il un passif (emprunt)?  oui  non
- La mutation entraîne t-elle l'exigibilité de cette somme ?  oui  non

**F/ 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 objet des présentes

**G/ MESURES ADMINISTRATIVES**

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ?  oui  non
- d'une déclaration d'insalubrité ?  oui  non
- d'une injonction de travaux ?  oui  non
- d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ?  oui  non

<b>Date de la demande</b> <b>Office Notarial :</b>	<b>Dé livré par le Syndic :</b>  (N) SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	<b>Date : 4 Mai 2023</b>  <b>Signature</b>  <b>SAS SIGA</b> Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  <b>Cachet :</b>
---	--	--

(1) Cocher la case correspondante



153

			Page 14
<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET 318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION</b> A TITRE ONEREUX     OU A TITRE GRATUIT     (N)
<b>N = Emplacements à remplir par le Notaire</b>			

**H/ 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?

oui  non

- Si oui :

Préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires?

oui  non

**I/ 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 ?

-  oui  non

**J/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE**

<b>Date de la demande</b> <b>Office Notarial :</b>	<b>Délivré par le Syndic :</b>  (N) SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	<b>Date : 4 Mai 2023</b>  <b>Signature</b>  SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  : <b>Cachet :</b>
---	---	---

(1) Cocher la case correspondante

AS4

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX [ ] OU A TITRE GRATUIT [ ] (N)</b>
---	--	--------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**B/ ETAT SANITAIRE**

**DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 2003**  
 (Si date connue)

I - **CARNET D'ENTRETIEN**  oui  non  
 - Type immeuble :  IGH  autre

II - **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 conclu à l'absence d'amiante  oui  non
- 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

**Joindre la fiche récapitulative du DTA**

**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 ?  oui  non
- 2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?  oui  non
- 3 - Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 ?  oui  non

Date de la demande Office Notarial :  (N)	Délivré par le Syndic : SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	Date : 4 Mai 2023  Signature  SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  Cachet :
---	--	--

(1) Cocher la case correspondante

155

			Page 16
<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> <b>CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION</b> A TITRE ONEREUX     OU A TITRE GRATUIT     (N)
318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET			
N = Emplacements à remplir par le Notaire			

**III - PLOMB (Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb)**

- Textes applicables : article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 – décret 99-484 du 09/06/1999 – 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 de la Santé Publique)

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb?  oui  non

- Si oui : une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes :  oui  non

Si oui : Rapport joint

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)?  oui  non

**IV - TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**

- Textes applicables : article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999 – décret n° 2000-613 du 03/07/2000 – arrêtés locaux

- Situation immeuble :  concerné  rapport joint  
 non concerné

**V - AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS  
DANS L'IMMEUBLE**

- Légionella, Radon, Mérieux, ETC...  oui  non

Date de la demande Office Notarial :	(N) Délivré par le Syndic : SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	Date : 4 Mai 2023 Signature SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059 : Cachet :
---	---	---

(1) Cocher la case correspondante

156

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION</b> A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> } OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> } (N)
---	--	--------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**VI - CONTROLE TECHNIQUE ASCENSEUR**

- Existence  oui  non
- Contrôle technique  oui  non
- Si oui, conformité avec le décret du 9 Septembre 2004  oui  non

**VII - PISCINE**

- Existence  oui  non
- Si oui, dispositif de sécurité homologué  oui  non

<b>Date de la demande</b> <b>Office Notarial :</b>	(N) Délivré par le Syndic : SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	<b>Date :</b> 4 Mai 2023 <b>Signature</b> SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059 <b>Cachet :</b>
---	---	---

(1) Cocher la case correspondante

157

			Page 18
<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE VILLAGE VERT DE ROUSSET  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION</b> A TITRE ONEREUX [ ] OU A TITRE GRATUIT [ ] (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire			

- III -

**ANNEXE : Textes Applicables**

• **Loi n°66-557 du 10 juillet 1965**

**Article 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 décret prévu à l'article 47 ci-dessous : [...]  
- *alinéa 3* : 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 ;  
- *alinéa 6* : 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 commun, susceptibles d'être nécessaires 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 : [...].

**Article 19-1.**

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

**Article 20.**

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 limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection 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 ainsi énoncé.  
Tout paiement ou transfert amiable 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 oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

• **Décret 67-223 du 17 mars 1967**

**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 celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot un état daté comportant trois parties.

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

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

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

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

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

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

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

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondante, 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.

<b>Date de la demande</b> <b>Office Notarial :</b>	<b>Délivré par le Syndic :</b>	<b>Date : 4 Mai 2023</b>
(N)	SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	<b>Signature</b>
		SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059
		<b>Cachet :</b>

(1) Cocher la case correspondante

158

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> <b>LE VILLAGE VERT DE ROUSSET</b>  318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX     OU A TITRE GRATUIT     (N)</b>
--	--	--------------------------------	--

**N = Emplacements à remplir par le Notaire**

**Article 5-1.**  
 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 syndicat doit énoncer d'une manière précise :

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux 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 travaux 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 ;

4° Le montant 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 syndicat, l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndicat, selon le cas, soit par le notaire ou par l'acquéreur, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndicat par l'autorité qui notifie la convention.

**Article 5-2.** - L'année, au sens de l'article 2103-1° bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

**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 syndicat soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte soit par l'avocat ou par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, 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.

**Article 6-1.**  
 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 syndicat et, sur leur demande, leur en adresse copie.

**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 du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

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

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

**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.

**Article 35.**  
 Le syndicat peut exiger le versement :

1° Des avances constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

**Article 44**  
 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'affouillement 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.

**Article 45-1**  
 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 résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
- sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

<b>Date de la demande Office Notarial :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	<b>Date : 4 Mai 2023</b>  <b>Signature</b>  SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  <b>Cachet :</b>
--	---	---

(1) Cocher la case correspondante

159

			Page 20
<b>IMMEUBLE SIS A :</b> <b>LE VILLAGE VERT DE</b> <b>ROUSSET</b>  318 ave Francis Perrin 13790 <b>ROUSSET</b>	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> <b>CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>  0002	<b>MUTATION</b> A TITRE ONEREUX [ ] OU A TITRE GRATUIT [ ] (N)
<b>N = Emplacements à remplir par le Notaire</b>			

- IV -

**CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965.

1°) Si le **COPROPRIETAIRE EST A JOUR** de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

FAIT A

2°) Si le **COPROPRIETAIRE N'EST PAS A JOUR** de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :

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 :

380.00
--------

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en **même temps que la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967** adressés 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 MARSEILLE

Le jeudi 4 mai 2023

Date de la demande Office Notarial :	Délivré par le Syndic :  (N) SIGA 7 RUE D'ITALIE 13006 MARSEILLE	Date : 4 Mai 2023  Signature  SAS SIGA Gestion, Syndic, Transaction 7, rue d'Italie - 13006 Marseille SIRET : 305 233 850 00059  : Cachet :
---	--	---

(1) Cocher la case correspondante

160



## LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AA3-053-832  
(conforme aux dispositions de l'article 9-2 de la loi n° 85-687 du 10 juillet 1985)

générée à partir des données mises à jour le 16/11/2022

318 av francis perrin  
13790 Rousset

### IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		<i>Le village vert de Rousset</i>	
Adresse de référence de la copropriété		<i>318 av francis perrin 13790 Rousset</i>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<i>null</i>	
Date d'immatriculation	<i>04/05/2017</i>	Numéro d'immatriculation	<i>AA3-053-832</i>
Date du règlement de copropriété	<i>22/10/2003</i>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<i>Sans objet</i>

### IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<i>SOC IMMOBI GESTION ADMINISTRA de numéro SIRET 30523385000059</i>
Agissant dans le cadre	<i>d'un mandat de syndic</i>
Adresse	<i>7 RUE D ITALIE 13006 MARSEILLE 6</i>
Numéro de téléphone	<i>0496121260</i>

### ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	<i>Syndicat principal</i>	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<i>Sans objet</i>	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service



161

### IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	136
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	136
Nombre de bâtiments	2
Période de construction des bâtiments Année d'achèvement de la construction	De 2001 à 2010 Non renseigné

### EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	1

### CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2021
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2021
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	28/06/2022
Charges pour opérations courantes	299 609 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	67 579 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	50 590 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	9
Montant du fonds de travaux	10 239 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés  
le 16/11/2022,  
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

162

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
E.D.D. « LE VILLAGE VERT DE ROUSSET »  
A ROUSSET SUR ARC (Bouches du rhône)  
DU 22 OCTOBRE 2003

2  
36022

163

**DROIT DE TIMBRE**  
Payé sur état  
Autorisation  
en date du 23/09/1981

2003 D N° 24671 Volume : 2003 P N° 11419  
Publié et enregistré le 28/10/2003 à la conservation des hypothèques  
de  
AIX EN PROVENCE 1 ER BUREAU

Droits : 75,00 EUR  
Salaires : 15,00 EUR  
TOTAL : 90,00 EUR  
Le Conservateur des Hypothèques  
M. CREZE  
Reçu : Quatre-vingt dix Euro.



T.2014

**RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**  
**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**  
"LE VILLAGE VERT DE ROUSSET" à ROUSSET SUR ARC (Bouches du Rhône)

**LOTISSEMENT ROUSSET PARC CLUB N°2**

L'AN DEUX MILLE TROIS  
Le VINGT DEUX OCTOBRE

PARDEVANT Maître 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 COMPARU :**

La société dénommée "VILLAGE VERT DE ROUSSET", société en nom collectif au capital de 1.500,00 Euros, ayant son siège social à MONTPELLIER (34080) 148, rue Marius Carrieu, identifiée sous le numéro SIREN 448 715 748 (N° de gestion 200 B 895) 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 seing privé en date à MONTPELLIER, le 16 Mai 2003 régulièrement enregistrés à la recette des impôts de MONTPELLIER OUEST le 06 juin 2003 bordereau N°2003/396 case 14.

Ladite société représentée par :

Madame Catherine JOSEPH épouse de Monsieur Jean-Michel DICHE, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à AIX EN PROVENCE (13100) Haut du Cours Mirabeau, Hôtel du Poët,

AGISSANT en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Patrice CAVALIER, domicilié professionnellement à MONTPELLIER (34) 148, rue Marius Carrieu,

En vertu d'une délégation de pouvoir en date à MONTPELLIER, le 02 octobre 2003 dont l'original demeurera ci-annexé après mention,

Y

164

Lequel Monsieur CAVALIER agissant lui-même en qualité de gérant de la société OCEANIS PROMOTION pour avoir été nommé à cette fonction aux termes de l'article 12 des statuts.

Laquelle société OCEANIS PROMOTION agissant elle-même en sa qualité de gérante de la société LE VILLAGE VERT DE ROUSSET pour avoir été nommée à cette fonction aux termes d'une assemblée générale en date à MONTPELLIER, le 16 mai 2003 et ayant tous pouvoirs en vertu des statuts de ladite société.

LAQUELLE en-qualités, préalablement au Règlement de Copropriété et État Descriptif de Division objet des présentes, a exposé ce qui suit :

**- EXPOSE -**

**A/ ASSIETTE :**

L'ensemble immobilier objet des présentes a pour assiette une parcelle de terrain à bâtir située sur le territoire de la commune de ROUSSET SUR ARC (Département des BOUCHES DU RHONE) lieudit « Villevieille »,

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	E	CONTENANC
AW	471	Villevieille		25 a 50 ca
AW	472	Villevieille		25 a 50 ca
AW	473	Villevieille		25 a 48 ca
AW	474	Villevieille		26 a 16 ca
AW	475	Villevieille		26 a 61 ca
AW	476	Villevieille		26 a 85 ca
AW	536	Villevieille		21 a 70 ca
		Total		01 ha 77 a 80 ca

Formant le lot numéro VINGT HUIT (28) (anciens lots 9 à 14) du lotissement dénommé « ROUSSET PARC CLUB » lieudit « Route départementale numéro 6 » ayant fait l'objet d'un arrêté de lotir numéro LT 13 087 96L0003 en date du 03 décembre 1996 déposé au rang des minutes de Maître DAVID, notaire à AIX EN PROVENCE, le 27 octobre 1998 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 28 décembre 1998 volume 98P numéro 12779, suivi :

↳ de deux arrêtés modificatifs déposés au rang des minutes de Maître DAVID, notaire sus-nommé le 08 octobre 1999 publié au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 08 décembre 1999 volume 99P numéro 13650 suivi :

d'une attestation rectificative du 03 mai 2000 publiée audit bureau les 16 mai et 19 octobre 2000 et 12 avril 2001 volume 2000P numéro 5455.

d'une attestation rectificative du 12 octobre 2000 publiée audit bureau les 19 octobre 2000 et 12 mai 2001 volume 2000P numéro 11969.

D'une attestation rectificative du 9 avril 2001 publiée audit bureau le 12 avril 2001 volume 2001P numéro 4154.

↳ et d'un nouvel arrêté modificatif en date du 28 janvier 2003 déposé au rang des minutes de Maître DAVID, notaire sus-nommé, le 02 octobre 2003 en cours de publication au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE. Ledit arrêté regroupant les anciens lots 9 à 14 ainsi que la voirie correspondante (cadastrée section AW numéro 536) en un nouveau lot portant le numéro 28. Lequel arrêté développé plus amplement ci-après.

**B/ ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la société VILLAGE VERT DE ROUSSET par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de:

165

La commune de ROUSSET SUR ARC (Département des Bouches du Rhône) numéro SIREN 211300876.

Suivant acte dressé par Maître Vincent DAVID, notaire à AIX EN PROVENCE, le 02 octobre 2003 dont une expédition est en cours de publication au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CINQ CENT DIX SEPT MILLE SEPT CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET TRENTE HUIT CENTS (517.753,38 euros). Lequel prix payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage.

**C/ ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

ORIGINAIREMENT, ledit terrain appartenait à la commune de ROUSSET par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite (avec d'autres biens) de :

La société dénommée AZUR PLUS LE ROUSSET, société à responsabilité limitée au capital de 50.000 Francs ayant son siège social à PARIS (8<sup>ème</sup>), 16, avenue de Messine, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro D 350 212 999.

Aux termes d'un acte dressé par Maître DAVID, notaire sus-nommé, le 31 octobre 1996.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal payé comptant pour partie et le solde payé depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques le 05 novembre 1996 volume 96P numéro 13535.

L'état délivré sur cette publication était négatif en tout point.

PLUS ANTERIEUREMENT, ledit terrain appartenait à la société AZUR PLUS LE ROUSSET par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, alors qu'elle était en cours de formation de :

Monsieur Jean-Charles Antoine JULIEN demeurant à BANDOL (Var), 12, Quai du Général de Gaulle époux de Madame Gabrielle Fernande VUILLEMIN. Née à SIGONCE (Alpes de haute Provence) le 24 septembre 1928.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BERROCAL, notaire associé à NICE, le 24 mars 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 5.901.390 francs hors taxes qui a été payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittancé au moyen d'un prêt consenti par la SOCIETE FINANCIERE SOFAL d'un montant de 15.000.000 de francs.

A la sûreté et garantie du remboursement de cet prêt, inscription de privilège de prêteur de deniers et de vendeur a été prise au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, les 22 mai et 17 novembre 1989 volume 89V numéro 1246 pour un montant de 5.901.390 francs avec effet jusqu'au 23 mars 1993 et inscription d'hypothèque conventionnelle prise audit bureau le même jour volume 89V numéro 1247 pour un montant de 9.098.610 francs avec effet jusqu'au 23 mars 1993.

Lesdites inscriptions ayant fait l'objet d'un bordereau rectificatif publié respectivement le 17 novembre 1989 volume 89V numéro 2544 et 2545.

Et lesdites inscriptions ont été renouvelées le 02 octobre 1992 volume 92V numéros 5104 et 5105 avec effet jusqu'au 23 mars 1995.

Audit acte, la société acquéreur avait déclaré que « le terrain objet des présentes est destiné par lui à la construction de bâtiments à usage industriel qui couvriront par eux mêmes et les dépendances nécessaires à leur exploitation la totalité du terrain acquis.

« Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour sauf prorogation valablement obtenu, les travaux nécessaires pour l'édification de ces constructions ».

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 02 juin 1989 volume 89P numéro 5405.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BERROCAL, notaire sus-nommé le 08 septembre 1992, il a été établi un acte de dépôt de K BIS de la société AZUR PLUS LE ROUSSET,

/

166

constatant l'immatriculation de ladite société, le changement de siège social et le changement de forme.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 21 septembre 1992 volume 92F numéro 8359.

**ENCORE PLUS ANTERIEUREMENT**, ledit bien appartenait à Monsieur JULIEN sus-nommé par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de :

Monsieur Jacques Marie Charles François VIENOT de VAUBLANC demeurant à ROUSSET SUR ARC, le Pigeonnier de Saint Charges. Né à TOULON, le 18 janvier 1913.

Monsieur Alfred Arthur Gérard VIENOT de VAUBLANC demeurant à MARSEILLE (13008), 242, avenue du Prado. Né à AIX EN PROVENCE, le 25 avril 1917.

Madame Claude Marie Monique VIENOT de VAUBLANC épouse de Monsieur Jacques Ernest Marie Joseph FAVREUL demeurant à PARIS (16<sup>ème</sup>), 55 bd de Montmorency. Née à ANGLET (Pyrénées Atlantiques).

Madame Françoise Marie Catherine BARBET MASSIN demeurant à PARIS (16<sup>ème</sup>), 106 quai Louis Blériot veuve non remariée de Monsieur Bernard VIENOT de VAUBLANC. Née à PARIS (17<sup>ème</sup>) le 16 mars 1916.

Et Monsieur Bruno Marie François VIENOT de VAUBLANC demeurant à PARIS (7<sup>ème</sup>), 48, rue de la clef époux de Madame Françoise Anne Marie TIONNET. Né à ANGLET, le 27 mai 1940.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MANCY, notaire à TOULON, le 03 mai 1983. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 1.050.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte à concurrence de 550.000 francs, le solde ayant été stipulé payable à terme et au plus tard le 28 février 1984 sans intérêt.

Observation faite que le solde dudit prix a été depuis acquitté ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 29 août 1983 volume 6568 numéro 10.

#### **D/ PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le comparant, ès-qualité, déclare que, en vue de l'opération susvisée, il a été obtenu, au nom de la Société OCEANIS PROMOTION, Monsieur CAVALIER, un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la commune de ROUSSET SUR ARC, le 20 février 2003, sous le numéro PC 1308702L0064.

Ce permis de construire est ainsi conçu :

« .....  
« Le Maire :

« *Le Maire :*

« *Vu la demande de permis de construire sus-visée,*

« *Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L 421.1 et suivants R 421.1 et suivants,*

« *Vu le plan local d'urbanisme de la commune de ROUSSET approuvé le 20.02.1980 et les arrêtés successifs portant révision et modification dudit plan, mis en révision le 30.06.2001 (terrain situé en zone NAE).*

« *Vu l'arrêté municipal du 03.12.1996 autorisant la création du lotissement « ROUSSET PARC CLUB » et les arrêtés successifs ayant autorisé les différentes modifications.*

« *Vu l'avis favorable de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt en date du 17.02.2003.*

« *Vu l'avis favorable de la Direction départementale des services incendie et de secours en date du 23.01.2002.*

« *Vu l'avis de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales en date du 24.01.2003.*

« *Vu l'avis favorable de la commission d'arrondissement pour la sécurité en date du 03.02.2003.*

« *Vu la consultation de la commission d'arrondissement d'accessibilité aux personnes handicapées en date du 03.12.2002.*

167

« ARRETE

« ARTICLE 1 – Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande sus-visée.

« ARTICLE 2 – Les prescriptions ci-annexées émises par les différents services consultés devront être scrupuleusement respectées.

« ARTICLE 3 : L'édification de haies en zone inondable est formellement interdite.

« Le Maire.

Le comparant, ès-qualité, déclare qu'il a été procédé aux formalités d'affichage dudit permis de construire sur le terrain, et a été constatée la réalité de cet affichage et de l'affichage en Mairie, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat dressé par Maître Anne SOBIEWSKI, Huissier de justice associé à GARDANNE (13) 6, rue Borely, en date du 04 mars 2003.

Copies de ce permis de construire, de ce procès-verbal de constat d'affichage sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

En outre, le requérant déclare qu'aucun recours gracieux, contentieux, retrait pour illégalité ou déféré administratif n'a été notifié à la Société OCEANIS PROMOTION dans les formes et délais prévus aux articles L 600-3 et R 600-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est cependant précisé aux termes d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de la commune de ROUSSET SUR ARC, le 29 août 2003 que ledit permis avait fait l'objet d'un recours gracieux de Monsieur le Préfet des BOUCHES DU RHONE qui n'a pas abouti. Copie de cette attestation demeurera ci-annexée après mention.

Et que, par suite, ledit permis de construire se trouve être définitif à ce jour.

**E/ TRANSFERT DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le requérant déclare qu'il a déposé auprès de la Mairie de ROUSSET SUR ARC, une demande de transfert de permis de construire.

Ce transfert a été accordé et l'arrêté de transfert de permis de construire a été délivré par Monsieur le Maire de la commune de ROUSSET SUR ARC, le 06 octobre 2003 sous le numéro PC 1308702L0064 1.

Duquel arrêté, il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

« .....  
« Le Maire,

« Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L 421 1 et suivants, R 421.1 et suivants,

« Vu le Plan local d'urbanisme de la commune de ROUSSET approuvé le 20.02.80 et les arrêtés successifs portant révision et modification dudit plan mis en révision le 30.06.2001 (terrain situé en zone NAE).

« Vu l'arrêté municipal en date du 25.02.2003 ayant accordé le permis de construire initial,

« Vu la demande de transfert en date du 15 septembre 2003 formulée par le bénéficiaire du permis de construire initial ;

« Vu l'accord écrit en date du 15.09.2003 du bénéficiaire du transfert de permis de construire.

« ARRETE

« ARTICLE 1 – Le transfert du permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande sus-visée.

« ARTICLE 2 – Les prescriptions énoncées par l'arrêté sus-visée accordant le permis de construire initial demeurent en vigueur.

✓

168

« **ARTICLE 3** – Le présent arrêté ne porte pas modification du délai de validité du permis de construire initial.

« A ROUSSET, le 06 octobre 2003. »

Une copie de cet arrêté demeurera ci-annexée après mention.

**FI - AUTORISATION DE LOTIR**

Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET, le 03 décembre 1996, une autorisation de lotir portant le numéro LT 13 087 96T 0003 à l'effet de créer VINGT SEPT LOTS (27) maximum sur le terrain ci-dessus acquis.

La teneur de cet arrêté est ci-après littéralement rapporté :

« **ARRETE**

« **ARTICLE 1** : Monsieur Jean-Claude CANAL représentant la commune de ROUSSET SUR ARC et demeurant Hôtel de ville, place Paul Borde à ROUSSET SUR ARC est autorisé à créer un lotissement dénommé « ROUSSET PARC CLUB » à 13790 ROUSSET/ARC, route départementale numéro 6, de 27 lots maximum conformément aux plans et pièces visées par être annexés au présent arrêté.

Le terrain à morceler cadastré section AW numéro 11, 281, et 283 d'une contenance totale de 107298 m<sup>2</sup> est ainsi divisé.

27 lots maximum 67.658 m<sup>2</sup>.

surface de voirie interne 18.249 m<sup>2</sup>.

surface réservée à l'aménagement 21.391 m<sup>2</sup>.

Total de la surface lotie : 107298 m<sup>2</sup>.

« **ARTICLE 2** – Tous les travaux de voirie et réseaux divers seront exécutés en accord et sous le contrôle des services publics ou concédés correspondants.

« **ARTICLE 3** – Les réserves formulées par les services consultés devront être rigoureusement respectées.

« **ARTICLE 4** – Avant tout commencement de travaux, le mode d'alimentation en eau potable devra obtenir l'accord de la DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'ACTION SANITAIRE ET SOCIALE.

« **ARTICLE 5** – Il est exigé, en application de l'article l 336.6.2.e.d, une participation pour la réalisation des équipements publics dont le montant et le mode d'évaluation sont définis dans les avis annexés au présent arrêté.

« **ARTICLE 6** – Le projet est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

« **ARTICLE 7** – Le lotisseur devra :

« - informer l'association syndicale de la date retenue par la réception des travaux et ultérieurement, lui communiquer les procès verbaux de réception des travaux et de lever des réserves.

« **ARTICLE 8** – en application de l'article R 315.30 du code de l'urbanisme, l'autorisation accordée par le présent arrêté deviendra caduque si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de 18 mois ou ne sont pas achevés dans un délai de 3 ans à compter de la date du présent arrêté.

« **ARTICLE 9** – En application de l'article L 315.2.1 du code de l'urbanisme, le règlement cessera de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté.

« - toutefois, si une majorité de colotis le souhaite et en application de ce même article, les règles du lotissement pourront être éventuellement maintenues.

« **ARTICLE 10** – Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par le notaire chargé de dresser les actes de vente.

« **ARTICLE 11** – la présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues à l'article L 421.4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

« **ARTICLE 12** – Monsieur le Secrétaire Général de la mairie de ROUSSET SUR ARC est chargé de l'exécution du présent arrêté.



169

« ROUSSET, le 03 décembre 1996.  
« Signature. Le Maire - Illisible.

**G / - AUTORISATION DE LOTIR - ARRETES MODIFICATIFS**

1 - Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET, le 29 mai 1998, un premier modificatif d'autorisation de lotir portant le numéro LT 13.087.96L003 A, lequel autorise la modification du lotissement sus-énoncé en ce qui concerne les articles 7 et 13 de son règlement dont la teneur est ci-après relatée :

« ARRETE :

« ARTICLE 1 : est autorisée la modification du lotissement sis à 13790 ROUSSET Lotissement ROUSSET PARC CLUB RD6 en ce qui concerne les articles 7 et 13 de son règlement.

« ARTICLE 2 - les autres dispositions de l'arrêté précité, non contraires aux présentes demeurent en vigueur et devront être rigoureusement respectées.

« ARTICLE 3 - Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par le notaire chargé de dresser les actes de ventes.

« ARTICLE 4 : la présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues à l'article L 421.4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

« ARTICLE 5 : Monsieur le secrétaire général de la mairie de ROUSSET est chargé de l'exécution du présent arrêté.

« ROUSSET, le 29 mai 1998.

2 - Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET, le 26 octobre 1998, un second modificatif d'autorisation de lotir portant le numéro LT 13.087.96L003B, lequel porte sur l'implantation d'une station d'eau potable, la mise à jour des surfaces des lots, l'implantation des servitudes de tréfonds et la modification de l'article 3 chapitre 2 du règlement et dont la teneur suit :

« ARRETE

« ARTICLE 1 : le lotissement dénommé « ROUSSET PARC CLUB à 13790 ROUSSET/ARC RD6 est modifié conformément aux plans et pièces visés pour être annexés au présent arrêté.

La modification porte sur l'implantation d'une station d'eau potable, la mise à jour des surfaces des lots, l'implantation des servitudes de tréfonds et la modification de l'article 3 chapitre 2 du règlement.

« ARTICLE 2 : Les autres dispositions de l'arrêté précité, non contraires aux présentes demeurent en vigueur et devront être rigoureusement respectées.

« ARTICLE 3 - Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par le notaire chargé de dresser les actes de vente.

« ARTICLE 4 - La présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues à l'article L 421.4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

« ARTICLE 5 - Monsieur le secrétaire général de la mairie de ROUSSET est chargé de l'exécution du présent arrêté.

« ROUSSET, le 26 octobre 1998.

L'acte autorisation de lotir et ses deux modificatifs ont été déposés en Préfecture, le 05 décembre 1996 pour l'arrêté de lotir le 11 juin 1998 pour le premier modificatif et le 5 novembre 1998 pour le 2<sup>ème</sup> modificatif.

Ledit arrêté de lotir et ses modificatifs n'ont fait l'objet d'aucun recours.

3 - Un troisième arrêté modificatif du lotissement « ROUSSET PARC CLUB », dont dépend l'immeuble objet des présentes, a été délivré par Monsieur le Maire de la commune de ROUSSET SUR ARC, le 28 janvier 2003 sous le numéro LT 1308796L003 4. Copie de cet arrêté demeurera ci-annexée après mention.

Lequel arrêté est ci-après littéralement rapporté :

170

« .....  
« **Le Maire :**  
« vu la demande d'autorisation de lotir sus-visée,  
« Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L 315.1 et suivants et R 315.1 et suivants,  
« Vu le plan local d'urbanisme de la commune de ROUSSET approuvé le 20.02.1980 et les arrêtés successifs portant révision et modification dudit plan mis en révision le 30.06. 2001 (terrain situé en zone NAE),  
« Vu l'arrêté municipal du 03.12.1996 autorisant la création du lotissement « ROUSSET PARC CLUB » et les arrêtés successifs ayant autorisé les différents modifications.  
« Vu la demande présentée par la maire de ROUSSET représentée par Monsieur Jean-Louis CANAL, maire, demeurant place Paul Borde 13790 ROUSSET, à l'effet d'être autorisé à modifier ledit lotissement.  
« Vu l'avis des colotis.  
« Vu l'avis favorable de la direction départementale des services d'incendie et de secours en date du 12.12.2002.  
« Vu l'avis d'électricité de France en date du 02.01.2003.  
« Vu la consultation de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt en date du 02.12.2002.  
« Vu la consultation de la société des eaux de Marseille en date du 02.12.02.  
« **CONSIDERANT** que l'opération envisagée par le pétitionnaire constitue la modification d'un lotissement autorisé.

« **ARRET**  
« **ARTICLE 1 :** Est autorisée la modification du lotissement « ROUSSET PARC CLUB » sis à 13790 ROUSSET RD 6, en ce qui concerne :  
« La suppression des lots 9 à 14 et la création en remplacement d'un nouveau lot N°28,  
« La modification du règlement (articles 1.6, 2.2, 2.4, 2.6, 2.7, 2.9, 2.10, 2.11, 2.13).  
« La modification du plan de composition N°7A.  
« La modification des plans des réseaux N°10A et 11A.  
« la modification du programme des travaux  
« conformément aux plan et pièces annexés au présent arrêté.

« **ARTICLE 2** – Les prescriptions ci-annexées émises par les services sus-visés devront être scrupuleusement respectées.

« **ARTICLE 3** – Les dispositions des précédents arrêtés non contraires à celles du présent acte, demeurent en vigueur.

« **ARTICLE 4** – Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots.

« Rousset, le 28.01.2003.

« **Le Maire.**

#### **IV - DOCUMENT D'ARPEMENTAGE**

L'arrêté de lotir du 03 décembre 1996, ci-dessus énoncé ayant autorisé la création de VINGT SEPT (27) lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles à usage industriel, le lotisseur a fait procéder par Monsieur FLIPPE, géomètre expert à TRETYS à l'établissement d'un document d'arpentage d'ensemble en date du 28 novembre 1997 numéro 834B portant sur le terrain sus-visé.

Ce document d'arpentage d'ensemble a affecté des références cadastrales nouvelles à toutes les parcelles composant le lotissement.

Il en résulte que la parcelle cadastrée section AW numéro 462 pour une contenance de 10 ha 72 a 98 ca provenant de la réunion des parcelles initialement cadastrées section AW numéros 11, 281 et 283 « villevieille » a été divisée en VINGT SEPT (27) nouvelles parcelles cadastrées section AW numéros, savoir :

463 pour 25 a 46 ca LOT UN

171

- 464 pour 21 a 34 ca LOT DEUX
- 465 pour 22 a 47 ca LOT TROIS
- 466 pour 21 a 60 ca LOT QUATRE
- 467 pour 24 a 75 ca LOT CINQ
- 468 pour 25 a 50 ca LOT SIX
- 469 pour 25 a 50 ca LOT SEPT
- 470 pour 25 a 50 ca LOT HUIT
- 471 pour 25 a 50 ca LOT NEUF
- 472 pour 25 a 50 ca LOT DIX
- 473 pour 25 a 48 ca LOT ONZE
- 474 pour 26 a 16 ca LOT DOUZE
- 475 pour 26 a 61 ca LOT TREIZE
- 476 pour 26 a 85 ca LOT QUATORZE
- 477 pour 26 a 90 ca LOT QUINZE
- 478 pour 26 a 39 ca LOT SEIZE
- 479 pour 25 a 65 ca LOT DIX SEPT
- 480 pour 26 a 17 ca LOT DIX HUIT
- 481 pour 20 a 15 ca LOT DIX NEUF
- 482 pour 16 a 59 ca LOT VINGT
- 483 pour 47 a 47 ca LOT VINGT ET UN
- 484 pour 27 a 28 ca LOT VINGT DEUX
- 485 pour 26 a 05 ca LOT VINGT TROIS
- 486 pour 25 a 55 ca LOT VINGT QUATRE
- 487 pour 25 a 50 ca LOT VINGT CINQ
- 488 pour 21 a 07 ca LOT VINGT SIX
- 489 pour 25 a 05 ca LOT VINGT SEPT
- 490 pour 01 ha 71 a 03 ca espaces vert voirie
- 491 pour 02 ha 13 a 91 ca cession départ

Précision faite que la parcelle cadastrée section AW numéro 477 a été divisée depuis en deux nouvelles parcelles AW numéro 498 et AW numéro 499 et ayant fait l'objet d'un document d'arpentage établi par Monsieur FLIPPE en date du 29 mars 1999 portant le numéro 861V.

1/- DEPOT DE PIECES

- 1- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAVID, notaire sus-nommé, le 27 octobre 1998, il a été procédé à un acte de dépôt des différentes pièces suivantes :
- Arrêté de lotir du 03.12.1996,
- Certificat d'affichage en mairie dudit permis de lotir du 27 décembre 1996.
- Certificat de non recours délivré par le tribunal administratif de MARSEILLE contre le permis de lotir délivré le 06 novembre 1997.
- Document d'arpentage numéro 834B en date du 28 novembre 1997.
- Rapport technique de la direction départementale des services d'incendie et de secours des BOUCHES DU RHONE délivré le 05 novembre 1996.
- Accord de la direction SNCF de MARSEILLE en date du 21 novembre sur le projet e lotir.
- Cahier des charges du lotissement industriel du 06 janvier 1997,
- Note de présentation de la demande de lotir (plan numéro un),
- Plan de situation (plan numéro 2)
- Plan cadastral (plan numéro 3)
- Plan topographique - état des lieux (plan numéro 4)
- Plan périmétrique (plan numéro 5)
- Règlement du lotissement (pièce numéro 6)
- Plan de composition (plan numéro 7)
- Programme des travaux (pièce numéro 8),
- Plan de voirie (plan numéro 9)
- Réseaux EU EP EAU POTABLE (plan numéro 10)

172

Réseaux EDF TELEPHONE ECLAIRAGE PUBLIC (plan numéro 11)  
Statuts de l'association syndicale libre (pièce numéro 12)  
Détail explicatif entrée du lotissement (plan numéro 13)  
Plan d'ensemble du lotissement « ROUSSET PARC CLUB »  
Attestation de garantie d'achèvement prévue à l'article R 315.33 a et b délivrée par la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT à la date du 16.10.1997 dont le siège est à MARSEILLE (13006) 75, rue du Paradis.  
Une copie certifiée conforme de la délibération du conseil municipal du 02 décembre 1996 autorisant la création d'un budget annexe au budget général « LOTISSEMENT ROUSSET PARC CLUB ».

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 28 décembre 1998 volume 1998P numéro 12779.

2 - Aux termes d'un acte reçu par Maître DAVID Vincent, notaire sus-nommé, le 08 octobre 1999, publié au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 08 décembre 1999 volume 99P numéro 13650 suivi d'attestations rectificatives publiées les 16 mai 2000 ; 19 octobre 2000 et 12 avril 2001 volume 2000P numéro 5455, des 19 octobre 2000 et 12 avril 2001 volume 2000P numéro 11969 et 12 avril 2001 volume 2001P numéro 4154, il a été procédé à un acte de dépôt des différentes pièces suivantes :  
arrêté de lotir du 29 mai 1998 numéro 13 087961003 A,  
règlement modificatif numéro 1 du lotissement d'activités ROUSSET PARC CLUB,  
arrêté de lotir du 26 octobre 1998 numéro 13 087 961003 B,  
règlement modificatif numéro 2 du lotissement d'activités ROUSSET PARC CLUB.

3 - Aux termes d'un acte reçu par Maître DAVID Vincent, notaire sus-nommé le 02 octobre 2003 en cours de publication au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, il a été déposé les différentes pièces suivantes :  
arrêté modificatif de lotir du 28 janvier 2003 numéro 13 087 96L 0034.  
Règlement du lotissement modifié (remplacement des lots 9 et 14 inclus par un nouveau lot 28)  
Programme des travaux modificatif (remplacement des lots 9 à 14 inclus pour un nouveau lot 28)  
Plan des composition modifié N°7A (remplacement des lots 9 à 14 inclus par un nouveau lot 28).  
Plan des réseaux EDF TELEPHONE ECLAIRAGE (permis de lotir modificatif) plan 11A.  
Plan des réseaux EU EP EAU POTABLE (permis de lotir modificatif) plan 10A.  
Document d'arpentage numéro 945 E du 23 juin 2003.

**V - SERVITUDES**

Le comparant, ès-qualité, déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes grevant le terrain formant l'assiette de l'ensemble immobilier que celle pouvant résulter de la Loi et de la situation naturelle des lieux, et des documents du lotissement et de celles résultant de l'acte de vente par la commune de ROUSSET sus-visé, ci-après littéralement reproduit :

« En vue d'implanter une résidence avec services non médicalisés sur l'emprise des anciens lots de 9 à 14 inclus devenus lot 28, la voirie en impasse située au droit des anciens lots « 9 à 14 inclus et supprimée.

« Les réseaux divers réalisés sous et sur cette voie sont supprimés à l'exception du réseaux « d'eaux pluviales du lotissement qui sont dirigés vers le bassin de rétention communal. Une « servitude de passage de 3 mètres d'emprise sur cette canalisation est réservée au profit de la « commune pour son entretien et sa réfection éventuelle.

« Par ailleurs, une servitude de 5 mètres d'emprise est également réservée au profit de la « commune sur le nouveau lot 28 (ex lots 9 à 14 inclus) pour permettre l'accès des véhicules « d'entretien du bassin de rétention communal.

173

« L'emplacement de ces deux servitudes de passage est figuré sur le plan de composition « modifié N°7A. Elles devront figurer sur le plan de masse du permis de construire qui sera « déposé sur le nouveau lot 28 ainsi que dans les futurs actes translatifs de propriété qui « concerneront le lot 28.

« Les plans 10A et 11A ci-joints concernant les réseaux divers du lotissement sont modifiés « en conséquence. »

**K - URBANISME**

Une note de renseignements d'urbanisme a été délivrée par Monsieur le Maire de la ville de ROUSSET SUR ARC, en date du 27.05.2003 sous le Numéro 01308703L0022.

De laquelle note, il résulte notamment ce qui suit inlétralement rapporté:

**"DROIT DE PREEMPTION**

"Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

"B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN

"Plan d'occupation des sols: zone NAE.

"Approuvé le 02.10.2000 et mis en révision le 30.06.2001.

"PC lotir créée le 03.12.1996 - modifié le 25.05.1998.

"Modifié le 21.01.1998.

"C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

"Néant.

"D - OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN

"Néant.

"E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

"Sismicité 1B

"Lot Rpc.

"Fait à ROUSSET SUR ARC,

"Le 27 mai 2003.

**L/ COMPOSITION DE L'IMMEUBLE**

L'ensemble immobilier objet des présentes sera dénommé "LE VILLAGE VERT DE ROUSSET » " et constituera une résidence de tourisme avec services.

Il comprendra après achèvement des travaux:

⊕ Soixante treize villas mitoyennes avec jardin privatif numérotées de 1 à 73 dépendant chacune d'un bâtiment. Lesquelles villas élevées d'un étage sur rez de chaussée et certaines de deux étages sur rez de chaussée.

⊕ Un bâtiment collectif de forme octogonale dénommé « BATIMENT A » comprenant 8 appartements numérotés 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99. Lequel bâtiment élevé sur trois étages.

⊕ Un bâtiment collectif dénommé « BATIMENT B » composé de neuf appartements numérotés 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91. Lequel bâtiment élevée sur trois étages.

⊕ 240 Parkings communs.

⊕ Piscine avec aire de détente.

⊕ Espaces verts et voiries.

**M/ MANDAT DONNÉ A LA SOCIÉTÉ**

Les copropriétaires successifs, sans que cela ouvre à leur profit droit à une indemnité quelconque, reconnaissent ici expressément à la société réalisatrice les pouvoirs suivants :

1°/ Seront exclusivement réservés au profit de la société VILLAGE VERT DE ROUSSET ou toute autre personne physique ou morale qu'il lui plairait de se substituer, et ce, jusqu'à la délivrance du certificat de conformité de l'ensemble immobilier :

- la faculté de négocier et de conclure toutes conventions de servitudes qui seraient imposées par des prescription administratives ou par la desserte de l'ensemble immobilier

174

- Page N°12 -

- Le droit de percevoir toutes sommes allouées par les bénéficiaires de ces conventions.

Aux effets ci-dessus tous pouvoirs seront donnés par les futurs acquéreurs dans les actes de vente à la société VILLAGE VERT DE ROUSSET à l'effet de passer avec qui de droit toute convention de servitude, fixer toutes charges et conditions, signer tous procès-verbaux, et tous actes nécessaires, et faire tout ce qui sera utile et nécessaire, le tout dans le sens sus-indiqué.

2°/ De même, la société VILLAGE VERT DE ROUSSET pourra à son gré modifier la division intérieure et la composition des lots, et ainsi procéder à toute réunion, modification ou subdivision de lots, sans avoir à accomplir aucune formalité et sans qu'il soit besoin de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

En cas de modification, l'état descriptif de division sera modifié en conséquence sur la seule signature du représentant de la société VILLAGE VERT DE ROUSSET.

Ces modifications ne devront pas cependant porter atteinte à l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, et ne pourront pas augmenter la quote-part des parties communes générales des lots vendus.

3°/ Pour les besoins de réalisation du programme et de sa commercialisation, la Société VILLAGE VERT DE ROUSSET se réserve la possibilité d'apporter toute modification au programme, sans avoir à demander l'autorisation du syndicat des copropriétaires, et notamment :

- de procéder à la privatisation de tout ou partie des voies de circulation, des paliers et dégagements des divers niveaux du bâtiment en les intégrant dans les appartements ou locaux privés, le tout, sous réserve de l'obtention de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire.

- de déposer tout dossier de demande de permis de construire modificatif dont l'obtention se révélerait nécessaire.

- et plus généralement, de faire tout ce qui serait nécessaire à la réalisation et à la commercialisation du programme.

4°/ La Société VILLAGE VERT DE ROUSSET ou toute autre personne qui lui plairait de se substituer se voit également réserver la faculté de négocier avec les riverains, sur la propriété des murs de limite de l'ensemble immobilier, faire connaître que lesdits murs font bien partie de la copropriété ou au contraire les abandonner aux propriétaires des fonds voisins.

Aux effets ci-dessus, tous pouvoirs nécessaires seront donnés à la société VILLAGE VERT DE ROUSSET ou substitué, par les acquéreurs dans les actes de vente.

Il est précisé que les mandats sus-énoncés prendront fin lors de l'obtention du certificat de conformité.

#### RACCORDEMENT AUX RESEAUX

La Société VILLAGE VERT DE ROUSSET ou toute personne physique ou morale qu'il lui plairait de se substituer, sera autorisée à se raccorder sur les réseaux de la copropriété, et si besoin était, à augmenter la dimension de ces réseaux, et ce, tant dans les parties privatives que dans les parties communes, à charge par elle de les remettre en l'état après l'exécution des travaux. Cette faculté expirera passé un délai de vingt ans après la déclaration d'achèvement des travaux.

Pendant le même délai de vingt ans, les branchements et les raccordements des propriétés voisines ou de tout autre programme, sur les réseaux qui seront créés à l'intérieur de la copropriété, seront exclusivement réservés au profit de la société VILLAGE VERT DE ROUSSET ou substitué.

En conséquence, toutes servitudes de branchements, raccordements ou d'écoulement et autres, qui pourraient être créées au profit des propriétés voisines ou mitoyennes, seront négociées exclusivement avec la société VILLAGE VERT DE ROUSSET.

175

- Page N°13 -

Elle seule encaissera toutes sommes allouées par les bénéficiaires de ces conventions.

Tous pouvoirs seront donnés par les futurs acquéreurs de la société VILLAGE VERT DE ROUSSET à l'effet de passer avec qui de droit, toutes conventions de servitudes, fixer toutes charges et conditions, signer tous procès-verbaux et tous actes nécessaires, et faire tout ce qui sera utile et nécessaire, le tout dans le sens sus-indiqué.

CECI EXPOSE, il est passé au Règlement de Copropriété et Etat Descriptif de Division objet des présentes.

✓

176

- Page N°14 -

- TITRE 1 -

- RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ -

#### CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 66-1066 du 28 décembre 1966 et complétée par son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 et de l'ensemble de ses textes subséquents, notamment les lois n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, dans le but :

- 1) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.
- 2) De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.
- 3) De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.
- 4) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.
- 5) De définir les diverses catégories de charges conformément aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précité.
- 6) Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et celles des articles ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Titre III du Livre II du Code civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'une droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévues ci-après.

#### CHAPITRE 2 : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

##### A - PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun des copropriétaires.



Elles se subdivisent :

- en parties communes générales appartenant à l'ensemble des copropriétaires des lots composant la copropriété ;
- et, le cas échéant, en parties communes particulières qui n'appartiennent qu'à certains copropriétaires.

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
- et le droit d'utiliser la SEON résiduelle affectée à l'assiette de la copropriété.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont afférentes, ni d'une cession, ni d'une action en partage, ni d'une licitation forcée, si ce n'est dans les conditions législatives et réglementaires régissant la copropriété.

#### I - PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative et pour autant que les choses énumérées existent en fait :

- La totalité du terrain.
- Les aménagements communs tels que :
  - . les accès, trottoirs, passages et leurs équipements, allées et escaliers situés à l'extérieur des bâtiments et susceptibles d'être empruntés ou utilisés par tous les copropriétaires;
  - . les plantations et espaces libres, cours et leurs équipements, lorsqu'ils ne sont pas parties communes particulières à certains copropriétaires;
  - . les murs et grilles de clôture et toutes mitoyennetés;
  - . les canalisations et réseaux divers et leurs accessoires depuis leur raccordement jusqu'à leur point d'affectation spéciale à un bâtiment déterminé;
  - . les compteurs généraux d'eau, d'électricité ou autres, communs à toute la copropriété;
  - . les dispositifs d'éclairage installés dans l'ensemble de la copropriété;
  - . l'ensemble des aménagements et équipements communs à l'ensemble de la copropriété, même s'ils sont situés dans un bâtiment.

#### II - Parties communes particulières aux copropriétaires des bâtiments collectifs

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative et pour autant que les choses énumérées existent en fait :

- Le gros œuvre du bâtiment, soit les fondations s'il y en a, et éléments porteurs, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non.
- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds.
- Les couvertures du bâtiment.
- Les conduits d'évacuation, d'aération et de ventilation et leurs appareillages.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ou usées, les conduits, prises d'air, canalisations, colonne montantes et descendantes des réseaux privatifs (sauf toutefois les parties se trouvant à l'intérieur de locaux privatifs et affectées à leur usage exclusif).
- Les descentes, circulations verticales, couloirs et dégagements, les locaux techniques, les locaux des machines et des compteurs, les locaux communs.
- Les éléments d'équipements, tels que :
  - . installations de ventilation mécanique et aération s'il y a lieu;
  - . appareils et installations de lutte contre l'incendie.

#### III - CAS PARTICULIERS

Balcons - Loggias - Les balcons et loggias sont parties communes mais réservées à l'usage exclusif du propriétaire du lot dont ils dépendent. Chaque copropriétaire concerné aura la charge de leur entretien sauf pour ce qui concerne le gros œuvre desdits ouvrages.

178

**Jouissance privative et précaire de certaines parties communes** - Lorsque plusieurs lots privatifs se trouvent être la propriété de la même personne et certaines parties communes sont exclusivement destinées à fournir un accès à ces lots privatifs, leur propriétaire a la faculté d'utiliser à titre privatif lesdites parties communes. Il a, d'autre part, la faculté d'établir à ses frais une séparation, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires (notamment en matière de sécurité), et d'en informer le syndic au préalable; ce dernier prescrira les caractéristiques des travaux à réaliser.

Il est précisé que ces parties communes ne sont attribuées à ce propriétaire qu'à titre d'usage exclusif temporaire, et conservent leur statut de parties communes.

Cette attribution est faite à titre précaire et ne dure qu'aussi longtemps que les lots privatifs sont réunis dans la même main.

Cette attribution n'entraîne aucune augmentation des charges pour les lots concernés.

Lorsque la situation juridique en considération de laquelle cette attribution a été faite au propriétaire des lots concernés vient à cesser, celui-ci est tenu de remettre, à ses frais, les lieux en l'état afin de rétablir l'accès de chacun des lots par les parties communes concernées.

#### **B - PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives d'un lot sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, et pour autant que les choses énumérées existent en fait.

Elles comportent, dans les lieux constituant ce lot :

- les sols, parquets ou carrelages à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvres qui sont parties communes ;
- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont communes ; toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne.
- les plafonds en plâtre et leurs latis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc...).
- les menuiseries intérieures, y compris les portes palières.
- les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants.
- les abat-jour, jalousies.
- les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc...
- les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires.)
- l'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur.
- les sonneries et installations téléphoniques.
- les installations de chauffage (chaudières, radiateurs) les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot.
- les vitrages, glaces, miroirs et velux.
- les châssis à tabatière.
- la peinture des choses privées.
- les papiers, tentures et décors.
- et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre locaux, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

#### **C - DIVISION EN LOTS**

179

La division par lots de l'immeuble est établie dans l'état descriptif de division établi au présent acte. L'immeuble est divisé en CENT VINGT NEUF LOTS (129) numérotés de UN (1) à CENT VINGT NEUF (129) inclus.

Il est précisé que la désignation des parties privatives comprises dans chaque lot, ainsi que leur situation dans l'immeuble, ont été établies par référence aux plans de division qui sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

La référence au plan ci-dessus est exclusive de toute autre numérotation ou identification, et notamment de celles pouvant être apposée par la suite sur la porte des locaux ou de certains d'entre eux.

D'autre part, il est ici précisé que la méthode de calcul des millièmes de copropriété retenue est la suivante :

*Toutes les surfaces habitables ont été retenues avec un coefficient de 1 en fonction de la surface pondérée, laquelle est constituée de la surface habitable et de 50% des terrasses.*

*Pour ce qui est du lot numéro 129, le calcul a été opéré sur la base de la surface utile pondérée au tiers compte tenu de l'utilité de ce lot pour l'ensemble des résidents.*

**CHAPITRE 3 : CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

**A - GENERALITES**

L'immeuble sera soumis pour l'usage des parties communes et des parties privatives aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement, dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

**B - DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est destiné initialement à un usage de résidence de Tourisme Classée.

Ultérieurement l'immeuble sera destiné à un usage d'habitation.

Il pourra y être exercée toutes formes d'exploitation telle que résidence avec services ou non, meublée ou non, etc...

**C - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

**I - PRINCIPES**

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

**USAGE DES LOTS PENDANT LA PERIODE D'EXPLOITATION EN RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE**

L'ensemble immobilier est destiné initialement à l'usage de Résidence de Tourisme Classée au sens de l'arrêté du Ministre de l'Artisanat et du Tourisme en date du 4 février 1986

180

fixant les normes et la procédure de classement des hôtels et des résidences de tourisme et des textes subséquents

Rappel des textes dans le cadre d'une Résidence de Tourisme :  
L'article 1<sup>er</sup> II de l'arrêté du 14 février 1986 est ci-après littéralement rapporté :

*« Article 1<sup>er</sup> II a) la résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires offerts en location à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.*

*b) Elle peut être placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attributions d'immeubles en jouissance à temps partagés défini par la loi n°88-18 du 6 janvier 1986 sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus à la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément :*

*1- une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location des chambres ou appartements qui ne sauraient être inférieures à neuf ans, les copropriétaires ou associés pouvant bénéficier d'une réservation propriétaire.*

*2- Une gestion assurée pour l'ensemble de la Résidence de Tourisme par une personne physique ou morale liée par un contrat de louage ou mandat des copropriétaires ou des associés de société d'attribution. »*

Cet arrêté a été complété par la circulaire du 9 juillet 1991 qui fixe les conditions nécessaires au remboursement de la T.V.A. et notamment :

- 1- Un gestionnaire unique ayant l'obligation de promotion touristique à l'étranger,
- 2- 70% au moins des logements de la résidence donnés à bail en vue d'une location saisonnière à des personnes n'y élit pas domicile.

Conformément aux dispositions de l'article 261.D.4c du Code général des impôts, les baux d'appartement dépendant d'une résidence de tourisme classée, consentis pour une durée de neuf années à l'exploitant unique de cette résidence, place cette location obligatoirement dans le champ de la T.V.A.

Les lots composant la copropriété et destinés à être exploités en résidence de tourisme classée (au minimum 70% de ceux-ci) seront remis à bail par les acquéreurs au profit d'un gestionnaire unique pour une durée minimale de neuf années consécutives.

Précision est ici faite que partie des appartements de la résidence pourront ne pas être loués au gestionnaire unique mais utilisés directement par les propriétaires à titre de résidence principale ou secondaire.

Toutefois les appartements loués de la sorte ne pourront être loués, s'ils le sont, à ou par d'autres gestionnaires que l'exploitant de la résidence.

Enfin un maximum de 30% des appartements pourront seuls ressortir de ce régime d'exception à l'obligation de louer au gestionnaire unique.

181

- Page N°19 -

En conséquence, tout propriétaire qui désirerait résilier son bail ou ne pas donner à bail au gestionnaire unique (pendant la période de location obligatoire) devra préalablement obtenir l'autorisation du syndic (ou du propriétaire unique au début de la mise en copropriété) sur la possibilité ou non qu'il y aura pour ce propriétaire de se trouver sous le régime dérogatoire des 30%.

En effet il est rappelé que le défaut de respect des dispositions ci-dessus concernant l'obligation de location de 70% minimum des appartements au gestionnaire unique entraîne la déchéance du régime fiscal concernant les résidences de tourisme classées (art. 261-D4 a et c et instruction du 11 avril 1991).

Auquel cas le ou les responsables de cette déchéance seraient tenus des graves conséquences fiscales qui en résulteraient pour les autres copropriétaires (remboursement intégral de la T.V.A.).

#### USAGE DES LOTS APRES LA PERIODE D'EXPLOITATION EN RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE

L'immeuble sera destiné à une usage d'habitation.

Il pourra y être exercé toutes les formes d'exploitations.

#### II - OCCUPATION

Les locaux seront exclusivement destinés à usage de résidence en meublé avec services de para-hôtellerie.

Il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs. Les activités commerciales y sont formellement interdites.

En outre, il est précisé que tant que l'auteur du présent règlement, qui destine l'ensemble immobilier à la vente par fractions, n'aura pas vendu tous les lots de copropriété, il aura la faculté d'installer et d'exploiter un bureau de vente dans un (ou plusieurs) des lots non encore vendus, ainsi que d'aménager un appartement témoin, d'installer un bureau de vente préfabriqué sur les parties communes extérieures, et d'apposer tous panneaux publicitaires dans les parties communes.

#### III - LOCATION

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements 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.

Spécialement, l'ensemble des lots seront donnés à bail commercial au profit d'une personne gestionnaire, autorisée à consentir toutes sous-location et assumant les services et prestations para-hôtelières.

A cet égard, le gestionnaire par lui-même et ses fournisseurs et prestataires de services est autorisé à céder dans l'immeuble afin d'assurer les services et prestations para-hôtelières ainsi que tous autres services usuels en matière de para-hôtellerie.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Il restera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

#### IV - PARKINGS

182

Les parkings ne pourront servir qu'au stationnement des voitures. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurance sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

#### V - HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment, les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

#### VI - UTILISATIONS DES FENÊTRES, BALCONS ET TERRASSES

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches et capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eaux, ni détritus ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

#### VII - BALCONS - LOGGIAS - TERRASSES -

Les copropriétaires qui bénéficient de l'usage exclusif de balcons, loggias, terrasses sont personnellement responsables de tous dommages (fissures, fuites, etc...) provoqués par leur fait direct ou indirect, ou par le fait des aménagements, plantations ou installations qu'ils auraient effectués.

Ils seront également responsables de toute atteinte portée à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'ensemble immobilier.

En conséquence, ils supporteront tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires, l'entretien, la réparation ou la réfection du revêtement de surface. En cas de carence, les travaux seront commandés par le syndic, à leurs frais.

#### VIII - OBLIGATIONS DE VOISINAGE

Les copropriétaires ou occupants ne devront pas causer à la collectivité des désagréments excédant les inconvénients normaux du voisinage, notamment les bruits, les odeurs, la chaleur, les vibrations, les appareils et instruments divers ou animaux.

#### IX - ANIMAUX

183

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

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.

#### X - ANTENNES

Une antenne collective de radio et de télévision sera installée sur le toit de l'immeuble et chaque appartement et villa y sera raccordé.

L'installation d'antennes ou paraboles extérieures individuelles est déconseillé et ne pourront être installées qu'aux endroits définis par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, de manière à ne pas nuire à l'harmonie de l'immeuble.

#### XI - ENSEIGNES - PLAQUES

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite à l'exception de celles nécessaires à la gestion et commercialisation de la résidence de tourisme.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière.

Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

En outre, il est précisé que l'auteur du présent règlement, qui destine l'ensemble immobilier à la vente par fractions, aura aussi la faculté, tant que les lots de la copropriété ne seront pas tous vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires qu'il jugera utiles à la commercialisation de ces lots.

#### XII - REPARATIONS ET ENTRETIEN

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Notamment, les propriétaires des lots situées en sous-sol des bâtiments de l'ensemble immobilier devront supporter sans indemnité, le passage en sous-face des plafonds ou le long des murs, de toutes canalisations qui se révéleraient, lors de la réalisation des travaux, nécessaires à la desserte des bâtiments (notamment canalisations d'évacuation eaux usées et eaux pluviales). Toutefois, le passage de telles canalisations ne devra pas rendre difficile ou impossible l'utilisation du local conformément à sa destination.

Ils devront supporter, également sans indemnité, l'exécution de tous travaux d'entretien ou de réparation nécessaires aux dites canalisations.

#### XIII - TRANSFORMATIONS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite de la législation en vigueur, modifier comme bon lui semble la distribution des locaux lui appartenant. Ces travaux devront être exécutés sous le contrôle du syndic et de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, dont il ne pourra modifier l'aspect extérieur. Sa responsabilité sera engagée du fait des dégradations causées par lesdits travaux.

En outre, la société réalisatrice se réserve le droit, lors de l'exécution des travaux de construction de l'immeuble, de modifier l'emplacement initialement prévu sur les plans des réseaux, canalisations, ou gaines, parties communes, situés à l'intérieur des parties privatives, ou d'implanter les réseaux, canalisations ou gaines non prévus initialement, sans que les propriétaires concernés puissent prétendre à une indemnité quelconque à ce titre.

#### XIV - LIBRE ACCES

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

184

XV - ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIES

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de 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.

XVI - RAMONAGE

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

XVII - SURCHARGE DES PLANCHERS

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

XVIII - RESPONSABILITE

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

D - USAGE DES PARTIES COMMUNES

I - PRINCIPES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article ci-dessous.

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.

II - 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. Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

III - CIRCULATION ET STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le garage des véhicules ne devra être effectué que dans les locaux ou endroits prévus à cet effet.



185

Les copropriétaires seront responsables de l'usage qu'ils feront ou laisseront faire du moyen éventuellement mis à leur disposition (clef, carte magnétique, etc...) pour permettre l'accès d'automobiles à l'intérieur de la copropriété ou d'un bâtiment. En conséquence, tout copropriétaire dont la voiture personnelle ou celle d'un de ses enfants, parents, conjoints ou visiteurs se trouvera en stationnement hors de la ou des places qui lui seront attribuées, sera à première réquisition du syndic, passible d'une pénalité de CINQUANTE EUROS (susceptible d'être augmentée par décision de l'assemblée générale) au profit du syndic.

La circulation des véhicules à l'intérieur de la copropriété devra s'effectuer à une vitesse très réduite. L'utilisation d'un avertisseur est interdite, sauf à l'approche d'un danger.

#### IV - LIVRAISONS

Les livraisons dans l'ensemble immobilier de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

#### V - HYGIENE

Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

#### VI - LUTTE CONTRE L'INCENDIE

La fourniture et la pose de matériel d'incendie éventuellement réclamées par les pompiers et non prévues au permis de construire sera à la charge du syndic.

#### VII - HARMONIE DE L'IMMEUBLE

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, sous réserve de ce qui est dit ci-dessus au paragraphe "Enseignes - Plaques".

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même paragraphe.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

En outre, il est précisé que l'auteur du présent règlement de copropriété, qui destine l'immeuble à la vente par fractions, aura aussi la faculté, tant que les lots de la copropriété ne seront pas tous vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires qu'il jugera utiles à la commercialisation des lots.

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

#### VIII - TROUBLES DE JOUISSANCE

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent,

V

186

imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

**IX - ENTRETIEN - CARENCE**

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans 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 incidences 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 aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

**X - RESPONSABILITE**

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 des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

**CHAPITRE 4 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

**A - SYNDICAT**

**I - FONCTIONNEMENT**

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme d'un syndicat coopératif régi par la loi du 31 décembre 1985.

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

Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination :

"SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE LE VILLAGE VERT DE ROUSSET »

Son siège est à ROUSSET SUR ARC (Bouches d u Rhône).

Le syndicat prendra naissance, lors de l'achèvement de l'immeuble, dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

**II - COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation des biens dont il a la charge, 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 charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A 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 de la loi du 10 juillet 1965 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.

#### **B - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

#### **I - CONVOCATIONS**

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date, heure de la réunion laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- a) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;
- b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Le syndic doit tenir les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition des copropriétaires durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci.

#### **II - REPRÉSENTATION**

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera régie par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985. Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat (toutes dispositions contraires sont réputées non écrites).

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 Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

#### **III - TENUE DES ASSEMBLÉES**

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président, et le cas échéant son bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptant qui possèdent ou représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

188

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extrait de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

#### **IV - DROIT DE VOTE**

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, sauf les dispositions prévues à l'article 23 de la loi n° 65-537 du 10 juillet 1965.

#### **V - MAJORITE ET UNANIMITE**

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-537 du 10 juillet 1965 susvisée, dans leur rédaction actuelle, étant précisé ce qui suit :

##### **1 - Majorité de droit commun prévu à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**

Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété, s'il n'en est pas décidé autrement par le présent règlement aux alinéas ci-dessous.

##### **2 - Majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés).**

Celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article 24 précité de la loi du 10 juillet 1965, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les 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'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des 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 rendue nécessaire 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 de la loi du 10 juillet 1965, 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.

189

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 des canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives et d'un ou plusieurs réseaux câblés collectifs permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radio-diffusion et de télévision.

k) La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier.

l) La décision de constituer des provisions spéciales, soumise par le syndic lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

m) La décision d'installer des compteurs d'eau froide divisionnaires.

Observation faite que, en application de l'article 25-1, alinéa 1<sup>er</sup>, nouveau, de la loi du 10 juillet 1965, lorsque, la majorité absolue n'ayant pu être atteinte, le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut alors adopter la résolution à la majorité simple de l'article 24 en procédant immédiatement un à un second vote.

Si en revanche, le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée devra alors être convoquée; cette deuxième assemblée pourra statuer à la majorité simple de l'article 24, à la condition d'être convoquée dans un délai maximum de trois mois (art. 25-1, alinéa 2, nouveau, Loi du 10 juillet 1965).

En outre, l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat peut être décidée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à celle de l'article 25-1 (art. 17-1, alinéa 3, nouveau, loi du 10 juillet 1965).

3 - Majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par loi du 31 décembre 1985 et par la loi du 13 décembre 2000 : Majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix.

Cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, à savoir:

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article ci-dessus (d)

b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Les travaux immobiliers définis au Chapitre 6 du présent règlement.

d) Les travaux immobiliers comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux paragraphes e, g, h, i, j et m de l'article précédent.

Toutefois les travaux visés à l'alinéa "d" ci-dessus, à défaut d'avoir été approuvés par la majorité des membres du syndicat représentant les 2/3 des voix, pourront être décidés à la simple majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, dès lors qu'ils auront été approuvés lors d'une précédente assemblée par la majorité des membres du syndicat représentant les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

190

En outre, en application de l'article 81-9° de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les décisions de céder des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble à l'Etablissement public national chargé de favoriser la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux par l'article 25 de la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative au pacte de relance pour la ville, sont prises à la double majorité qualifiée prévue à l'article 26, alinéa 1<sup>er</sup>, ci-dessus,

**4 - Décisions requérant l'unanimité.**

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, à l'exception de celles consenties à l'Etablissement public national chargé de favoriser la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux par l'article 25 de la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative au pacte de relance pour la ville, ces dernières cessions étant prises à la double majorité qualifiée prévue à l'article 26, alinéa 1<sup>er</sup>, ci-dessus, en application de l'article 81-9° de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains;
- modifier la répartition des tantièmes de copropriété,
- 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, sauf en ce qui concerne les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, qui peuvent être décidées par l'assemblée générale à la double majorité qualifiée prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965,
- décider les surélévations ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux privatifs.

Sous réserve du cas prévu par les dispositions des articles 11 et 12 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

**VI - VOTES PARTICULIERS**

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

**VII - EFFETS DES DECISIONS**

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Elles seront 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 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de cette assemblée.

Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

**C - SYNDIC**

**I - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION**

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour une durée maximum de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Il est rééligible.

191

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.  
Le syndic peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires.

L'assemblée générale fixera sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

En cas de vacance d'emploi, le conseil syndical prendra toutes les mesures provisoires de gestion en attendant la réunion de l'assemblée générale qu'il convoquera. Le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés dans les conditions de l'article 30 du décret du 17 mars 1967.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans les délais et conditions fixés à l'article 18-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, les fonds disponibles, la situation de trésorerie, et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif, la société requérante aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement de copropriété et se réserve la faculté de déléguer sa fonction de syndic provisoire au syndic professionnel de son choix.

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

## II - ATTRIBUTIONS

Les pouvoirs et les obligations du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents ainsi que par son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat.

A ce titre, il est chargé :

- 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 en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence,

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice,

- D'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le 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, ainsi que la situation de la trésorerie du syndicat,

- de soumettre au vote de l'Assemblée Générale lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Il en a la signature pour y déposer ou retirer des fonds, signer et acquitter les chèques.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les paragraphes ci-après.

### 1) Pouvoirs de gestion et d'administration

Entretien - Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

192

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, 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.

Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

**Carnet d'entretien** - Le syndic établira et tiendra à jour un carnet d'entretien de l'immeuble objet des présentes. Ce carnet, dont le contenu est fixé par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, devra être porté à la connaissance de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, qui en fera la demande.

**Personnel** - Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

**Surveillance** - Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires.

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettre à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

**Tenue des documents de la copropriété - Mise à jour - Archives** - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires de droits de nue-propriété ou d'usufruit ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical, un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical, les modifications qu'il y aura lieu d'apporter à cette liste.

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret modifié n° 67-223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes, de ces procès-verbaux.



193

**Comptabilité** - Le syndic doit, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, soumettre au vote de l'assemblée générale des copropriétaires la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus, son mandat sera nul de plein droit ; toutefois, les actes que le syndic aurait passés avec des tiers de bonne foi demeureront valables.

Le syndic aura la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

De plus, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, 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 commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision de l'assemblée est prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Il tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndicat, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

**Convention avec le syndicat** - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents et alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

## 2) Pouvoirs d'exécution et de représentation

**Pouvoirs d'exécution** - Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967, ainsi que du privilège du bailleur prévu par l'article 2102-1° du Code Civil.

En outre, les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Nouveau Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement desdites créances.

**Représentation** - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 58 du décret du 17 Mars 1967.

f

196

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

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

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

Néanmoins, l'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

#### D - CONSEIL SYNDICAL

##### I - CONSTITUTION

**Nomination - Révocation** - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé d'au moins trois membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la Loi n° 84-595 du 12 Juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, 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 du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe.

**Délibérations** - Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion.

135

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur seront remboursés par le syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (expert-comptable, conseil juridique, architecte...), ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil, sont payés par le syndicat, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

**II - MISSION**

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndicat, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndicat, 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 également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndicat, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndicat et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndicat et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

**CHAPITRE 5 - CHARGES COMMUNES**

**A - CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES**

**I - DEFINITION**

Les charges communes à tous les copropriétaires comprennent, et pour autant qu'elles existent en fait :

- 1- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes générales de l'ensemble immobilier, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.
- 2- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- 3- Les salaires du concierge avec leurs avantages en nature (logement, parking, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'ensemble immobilier, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.
- 4- Les primes d'assurances souscrites par le syndicat, sauf s'il s'agit de polices spéciales.
- 5- Les frais de réfection, remplacement et entretien de toutes les canalisations et réseaux divers jusqu'à leur point d'affectation spéciale à un corps de bâtiment.
- 6- Les frais d'entretien et de réfection des accès et de leurs équipements, de l'éclairage, dans la mesure où ils constituent des parties communes générales à tous les copropriétaires.
- 7- Les frais de gestion de la copropriété.
- 8- Et d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparation ou de réfection s'appliquant aux choses communes à tous les copropriétaires.

196

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

**II - REPARTITION**

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts des parties communes générales comprises dans chaque lot, conformément à la répartition figurant dans le tableau récapitulatif ci-annexé.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

**B- CHARGES COMMUNES AUX COPROPRIÉTAIRES D'UN MÊME BÂTIMENT**

**I - DEFINITION**

Les charges communes particulières à chaque bâtiment comprendront, et pour autant qu'elles existeront en fait :

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties les parties communes particulières audit bâtiment.
- Les honoraires du syndic, de l'architecte de l'immeuble et des hommes de l'art pour les travaux intéressant les parties communes particulières audit bâtiment.
- Les avantages et rémunérations éventuellement dus aux personnes chargées de la surveillance et de l'entretien s'ils ne font pas partie des charges communes générales.
- Les primes d'assurance souscrites par le syndicat pour le bâtiment, ses aménagements et services communs.
- les frais de réfection, remplacement et entretien de toutes les canalisations et réseaux divers, depuis leur point d'affectation spéciale audit bâtiment.
- les frais d'éclairage, de consommation d'eau pour le service des parties communes du bâtiment, telles qu'entrées, couloirs, paliers, espaces verts.
- Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction afférents audit bâtiment, tels que :
  - . les frais de réparation de toute nature, grosse ou menues, à faire aux gros murs (sauf l'intérieur des locaux privatifs), aux couvertures, aux canalisations et réseaux divers, tuyaux du tout à l'égout, conduits d'écoulement des eaux pluviales, des eaux ménagères usées (sauf toutefois pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou local privatif), portes d'entrée ou vestibules, escaliers des étages, couloirs et corridors communs, locaux destinés aux services communs.
  - . les frais de ravalement des cages d'escaliers et de leurs paliers.
- Et d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparation ou de réfection s'appliquant aux choses communes du bâtiment.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

**II - REPARTITION**

Les charges précédemment définies seront réparties entre les copropriétaires des locaux composant chaque bâtiment et chaque cage d'escalier ou entrée conformément au tableau de répartition qui est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

**C - DÉPENSES D'EAU FROIDE**

**I - DEFINITION**

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les occupants de chaque lot.

**II - REPARTITION**

Ces charges ne seront considérées comme charges spéciales que si des compteurs individuels sont installés dans les locaux privatifs.

197

Jusqu'à l'installation des compteurs individuels dans la totalité des lots, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que les charges générales.

Après l'installation des compteurs individuels, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à sa consommation d'eau indiquée par le compteur individuel installé dans son local, quelque que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur individuel.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des charges générales.

**D - CAS PARTICULIERS : BALCONS, LOGGIAS, TERRASSES**

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons, loggias, terrasses supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes telles que définies ci-dessus.

**E - DIVERS**

**I - CHARGES INDIVIDUELLES**

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 qui s'avèreraient nécessaires de tout ce qui constituera sa propriété privée.

Il sera également tenu de l'entretien, des menues réparations à faire à toutes cloisons mitoyennes ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourrait personnellement contracter à raisons des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissement qu'il pourra apporter à ses locaux et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de locations, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

**II - CLOISONS MITOYENNES**

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs (qui font l'objet d'une mitoyenneté) seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes aux copropriétaires d'un même bâtiment et seront réparties conformément à ce qui est dit ci-dessus au paragraphe "B-CHARGES COMMUNES AUX COPROPRIÉTAIRES D'UN MÊME BATIMENT".

**III - RECONSTRUCTION PARTIELLE**

Sous réserve de l'application des dispositions des clauses figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Amélioration" ci-après, les travaux de toute nature et notamment de reconstruction qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seraient supportés que par le ou les propriétaires intéressés.

En contrepartie, ceux-là seuls bénéficieraient des indemnités éventuellement versées par les compagnies d'assurances au titre des locaux détruits.

**IV - 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.

198

**V - DEPENSES AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES**

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire de ce lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de réfection de ces parties communes dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

**F - RÈGLEMENT DES CHARGES**

I - Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que le versement des provisions pour travaux prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer les conséquences de cette défaillance.

IV - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

V - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

VI - Aggravation des charges - Les copropriétaires qui aggraveraient par leurs fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnées.

Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations.

VII - Solidarité - Sont solidairement tenus au paiement des charges vis à vis du syndicat :

- le nu-propriétaire et l'usufruitier;
- les indivisaires en cas d'indivision de la propriété d'un lot.

**CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES**

**A - OPPOSABILITÉ ET COMMUNICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

**I - OPPOSABILITÉ**

199

L'état descriptif de division, le règlement de copropriété et les modificatifs qui pourraient y être apportés seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particuliers des copropriétaires.

Les documents non publiés seraient opposables auxdits ayants cause qui, après en avoir pris connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

#### II - COMMUNICATION

Tout acte conventionnel constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, devra mentionner expressément que le nouveau propriétaire ou titulaire du droit a eu, préalablement, connaissance de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des actes modificatifs publiés ou non.

En outre, le disposant devra exiger l'adhésion du nouveau propriétaire ou titulaires des droits cédés aux obligations susceptibles de résulter des documents non publiés.

### B - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ

#### I - CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

##### Mutation entre vifs

Le nouveau copropriétaire sera tenu vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avance ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

##### Mutation par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

#### II - FORMALITES

##### Information des parties

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

- 1) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
  - dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat,
  - dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

200

2) Éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsque est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

#### Droit d'opposition au paiement du prix

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 demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection 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 ainsi énoncé. Tout paiement ou transfert amiable 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 immobilier spécial prévu à l'article 2103 du Code civil.

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

### C - HYPOTHÈQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions énoncées ci-après au paragraphe "ASSURANCES - IV - Indemnités en cas de sinistre". Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues audit paragraphe et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des Assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions ci-après énonçant notamment que dans cette hypothèse, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

### D - ASSURANCES

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires, proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.



201

**I - NATURE DES ASSURANCES**

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires ou occupants de ces locaux).

2°- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

**II - DECISIONS RELATIVES AUX ASSURANCES**

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 commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

**III - RISQUES LOCATIFS**

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

**IV - INDEMNITES EN CAS DE SINISTRE**

En cas de survenance d'un sinistre dans la copropriété, il conviendra de distinguer selon les origines du sinistre :

**1°) POUR LES SINISTRES SANS LIEN AVEC LA CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :**

Le syndic représentera les copropriétaires auprès de la compagnie d'assurances. Ce sinistre peut être total ou partiel :

**a) Sinistre total ou partiel :**

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent la partie sinistrée de l'immeuble, peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

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

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par priorité à la reconstruction.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions concernant les améliorations, additions de locaux privatifs et les affouillements sont applicables dans les conditions mentionnées ci-après.

**b) Reconstruction :**

Si la reconstruction de l'immeuble est décidée :

\* Toutes études préparatoires, le choix de l'architecte, les plans, devis, les conditions de financement (compte tenu des possibilités de recouvrement des indemnités représentatives de l'immeuble détruit) et les conditions du paiement de sa reconstruction seront arrêtées par l'assemblée générale, à la majorité des propriétaires intéressés.

\* En cas de non paiement par un copropriétaire des sommes dues par lui, il sera procédé à leur recouvrement comme en matière de charges communes et les intérêts au taux légal en matière civile courront de plein droit à partir des échéances fixées.

\* Les résolutions de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction et ses modalités seront notifiées par le syndic dans les huit jours de l'assemblée aux propriétaires non présents ni représentés et à ceux qui auront voté contre la reconstruction.

A partir de cette notification, les propriétaires à qui elle aura été faite auront la faculté, pendant un délai de deux mois, de présenter un cessionnaire de leurs droits qui prendrait l'engagement de participer à la reconstruction à leur place.

En cas de cession, celle-ci sera soumise à l'agrément de l'assemblée générale; si elle est agréée, le cédant sera dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Si elle n'est pas agréée, la cession n'en sera pas moins valable, mais le cédant restera solidairement responsable vis à vis des copropriétaires, du paiement par le cessionnaire de sa part contributive dans les dépenses de reconstruction. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, non comprises celles du cédant.

**c) Non reconstruction :**

Si, en cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent la partie sinistrée de l'immeuble décidé, à la majorité des voix des copropriétaires, ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

**2°) POUR LES SINISTRES DONT L'ORIGINE TIEN A UNE MALFAÇON OU A UN VICE DE CONSTRUCTION :**

**a) Police DOMMAGES-OUVRAGES :**

Conformément aux dispositions de la loi n°78-12 du 04 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "Dommages-Ouvrages" sera souscrite par le maître de l'ouvrage.

Cette police bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble, et assure la réparation des désordres de construction tant pour les parties privatives que communes pendant la durée de la garantie décennale.

De ce fait, les copropriétaires disposeront alors d'un recours direct contre la compagnie d'assurances, toute action judiciaire éventuelle devant être alors intentée directement contre la compagnie d'assurances et non contre la société réalisatrice.

La gestion des sinistres appartiendra au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes, et aux propriétaires en ce qui concerne les parties privatives.

Au cas où le syndic serait lié au constructeur au sens de l'article 28 du décret du 17 mars 1967, l'action à engager en présence d'un tel sinistre pourra être confiée par l'assemblée générale à un mandataire désigné par elle. Ce dernier devra tenir le syndic informé de ses actions.

**b) Reconstitution de garantie après sinistre :**

203

Si l'assemblée générale des copropriétaires décidait éventuellement une reconstitution de garantie après sinistre, les primes exigibles à ce titre, pendant la durée de la garantie décennale, seront à la charge des copropriétaires.

**c) Recouvrement :**

Les copropriétaires donnent mandat au syndic de verser les sommes appelées au titre de l'assurance dommages-ouvrages par l'assureur tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes et de les recouvrer en même temps que les charges de copropriété.

Les copropriétaires, en cas de transmission de l'immeuble assuré, s'engagent à notifier à l'assureur les noms et adresse des nouveaux propriétaires; cet engagement devra être repris par les propriétaires successifs dans les mutations intervenant jusqu'à l'expiration du délai de dix ans suivant la réception.

**E - TRAVAUX IMMOBILIERS**

**I - AMELIORATIONS**

**Décisions** - 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 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'assemblée fixera alors, à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues au paragraphe 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.

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

**Travaux entraînant accès aux parties privatives** - 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 impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits 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'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

**Paiement des travaux** - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article "Améliorations" ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues au paragraphe qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement 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 desdits 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

204

lors de la première mutation 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 ci dessus n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la Loi n° 65-554 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. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, 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".

#### II - SURELEVATION - ADDITIONS

**Décision** - La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif 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'aliéner 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.

**Préjudice** - Les copropriétaires qui subiraient 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 communes.

#### F - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, 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 ces travaux.

**Détachement d'éléments de lot - Division de lots** - Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quoteparts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité de droit commun)

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau 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.

205

Par dérogation à ce qui précède, la société VILLAGE VERT DE ROUSSET aura, sans avoir à requérir aucune autorisation, la possibilité de modifier comme bon lui semblera la composition des lots non vendus, de les réunir ou de les subdiviser, à charge pour elle simplement d'en aviser le syndic si ces transformations sont postérieures à la livraison de l'immeuble. Ces modifications n'ouvriront droit à aucune indemnité d'aucune sorte pour les propriétaires des autres lots. De même, il pourra être établi par la société VILLAGE VERT DE ROUSSET des communications entre parties privatives et parties communes, ou entre parties communes et bâtiments voisins, notamment à la demande des services de sécurité.

**Formalités** - Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division et/ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- 1°- Au syndic de la copropriété alors en fonction,
- 2°- Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

#### G - MODIFICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes et, ce, dans les conditions de majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Les décisions prises dans le cadre de cette modification sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux-tiers des voix.

#### H - POURSUITES ET CONTESTATIONS - OBLIGATION D'EXÉCUTION - SANCTION

Un extrait de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, rappelant textuellement toutes les conditions du présent règlement, sera délivré à chaque copropriétaire sur sa demande et à ses frais.

Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété sera obligatoire pour chaque acquéreur, ses ayants droit futurs et ses locataires ou occupants.

#### I - POURSUITES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées, une action tendant au paiement de tous dommages-intérêts ou astreintes pourra être intentée, au nom des copropriétaires, par le syndic.

Il sera passé à l'exécution de l'action intentée au cas où le trouble causé n'aurait pas cessé dans la huitaine du jour où le propriétaire fautif aura été mis en demeure de faire cesser ce trouble par lettre recommandée avec accusé réception, ou par toutes significations ou actes extrajudiciaires; la mise en demeure donnera copie de la délibération de l'assemblée générale autorisant le syndic à poursuivre l'action intentée.

Au cas où le fautif de troubles serait un locataire, celui-ci ne pouvant être personnellement mis en cause par les autres propriétaires, l'action sera intentée contre le propriétaire, quitte à celui-ci d'exercer un recours contre son locataire, s'il y a lieu, et de l'appeler en garantie dans toute instance s'il le juge opportun.

Le syndic touchera seul, sur simple quittance, le montant des dommages-intérêts ou astreintes auxquels l'un des copropriétaires aurait été condamné. Au cas où la condamnation serait prononcée à titre pécuniaire, c'est à dire sans qu'il y ait eu de préjudice purement matériel à réparer, les fonds seront répartis entre les copropriétaires, à l'exception de celui ou ceux qui auraient été condamnés, dans la proportion de leurs droits de propriété aux choses communes.

## II - CONTESTATIONS

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 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 doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

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 du paragraphe ci-dessus intitulé "Améliorations".

## I - RÉGIME TRANSITOIRE

Les dispositions de ce paragraphe annulent et remplacent, pendant le temps où elles sont applicables, celles qui sont indiquées ci-dessus et qui leur seraient éventuellement contraires.

### I - ADMINISTRATION PROVISOIRE DE LA COPROPRIÉTÉ

A compter du jour de la première occupation après livraison des locaux et pendant un an au maximum, sauf renouvellement par l'assemblée générale qui se tiendra au plus tard à l'expiration de ce délai, les fonctions de syndic provisoire seront assurées par la société VILLAGE VERT DE ROUSSET, ou toute autre personne physique ou morale qu'il plaira à cette société de se substituer.

### II - POINT DE DÉPART DES CHARGES

Le syndicat assurera le paiement des factures nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété à compter de la première livraison.

Chaque copropriétaire sera redevable de sa quote-part dans les charges communes et particulières à partir de la date à laquelle la société lui aura notifié que ses locaux sont à sa disposition.

Jusqu'à là la société assurera le paiement des charges correspondant aux lots non mis à la disposition des acquéreurs ou in vendus.

La société de construction ne sera redevable d'aucune charge pour les lots non construits ou en cours de construction.

### III - PAIEMENT DES CHARGES

Pour assurer le démarrage de la copropriété, le syndic provisoire demandera aux copropriétaires, dès leur entrée dans les lieux, d'effectuer des versements dont le montant sera fixé forfaitairement, et qui représentent des provision sur les charges de la copropriété.

D'autres appels de fonds sur les mêmes bases seront envoyés aux copropriétaires autant que de besoin tant que l'assemblée générale n'aura pas été réunie pour arrêter un budget prévisionnel.

A l'issue de la période transitoire, le compte exact des dépenses engagées sera arrêté et le compte de chaque copropriétaire sera régularisé en fonction de son ou de ses versements provisionnels d'une part, et de sa quote-part dans les différentes catégories de charges d'autre part.

### IV - MODIFICATIONS

La société réalisatrice est habilitée irrévocablement à modifier la désignation initiale des lots, leur composition, leur destination, la répartition des parties communes et des charges, sauf en ce qui concerne les lots vendus, sans avoir à requérir les autorisations prévues par le présent règlement, qui ne lui sera pas opposable sur ce point jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans après la délivrance du certificat de conformité.

207

**J - DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

Pour l'application de l'article R.238-38 du Code du Travail, le représentant de la "Société VILLAGE VERT DE ROUSSET" déclare que l'opération de construction de l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de la Loi n°93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, il s'oblige :

- A remettre au notaire soussigné un exemplaire du Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage qui lui sera remis par le Coordonnateur lors de la réception de l'ouvrage.

- A remettre au syndic de la copropriété une copie de ce dossier.

IL EST PRÉCISÉ que, lors de la mutation (entre vifs ou par décès, à titre gratuit ou à titre onéreux) du bien acquis, le propriétaire de lots aura l'obligation de remettre ce dossier à son propre acquéreur.

**K - DECLARATIONS SUR L'AMIANTE**

Conformément aux dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié, le COMPARANT déclare que le bien vendu a été construit après le 1er juillet 1997 et qu'il n'entre pas dans le champ d'application dudit décret.

**PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Le présent règlement de copropriété sera publié au *premier Bureau des Hypothèques de AIX EN PROVENCE*, conformément à la Loi n° 65-557 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 est consentie partout où besoin sera.

**POUVOIRS**

Les représentants de la "Société VILLAGE VERT DE ROUSSET", ès-qualité, donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

**FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par la société VILLAGE VERT DE ROUSSET, et feront l'objet d'une récupération forfaitaire par cette dernière auprès de chaque acquéreur.

**ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic de l'immeuble son domicile réel ou élu, en France Métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

XXXX

208

- TITRE II -

- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

L'ensemble immobilier objet des présentes a pour assiette une parcelle de terrain située sur le territoire de la commune de ROUSSET SUR ARC (Département des BOUCHES DU RHONE) lieudit « Villevieille »,

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANC
AW	471	Villevieille	25 a 50 ca
AW	472	Villevieille	25 a 50 ca
AW	473	Villevieille	25 a 48 ca
AW	474	Villevieille	26 a 16 ca
AW	475	Villevieille	26 a 61 ca
AW	476	Villevieille	26 a 85 ca
AW	536	Villevieille	21 a 70 ca
		Total	01 ha 77 a 80 ca

Formant le lot numéro VINGT HUIT (28) (anciens lots 9 à 14) du lotissement dénommé « ROUSSET PARC CLUB » lieudit « Route départementale numéro 6 ».

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en CENT VINGT NEUF (129) LOTS, numérotés de UN (1) à CENT VINGT NEUF (129) inclus, dont la désignation est la suivante :

**VILLAS**

**LOT NUMERO UN (01)**

Une villa portant le numéro un au plan dépendant du bâtiment 1, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine, une chambre, salle de bains avec wc, escalier pour rejoindre l'étage.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc. D'une superficie habitable de 69.52 m2 avec terrasse de 2.39 m2 et jardin de 45 m2.

Avec les 87/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DEUX (02)**

Une villa portant le numéro 2 au plan dépendant du bâtiment 2, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine, escalier pour rejoindre l'étage.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc. D'une superficie habitable de 52.23 m2 avec terrasse de 2.23 m2 et jardin de 31 m2.

Avec les 65/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TROIS (03)**

Une villa portant le numéro 3 au plan dépendant du bâtiment 3, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine, escalier pour rejoindre l'étage.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc. D'une superficie habitable de 61.80 m2 avec terrasse de 2.07 m2 et jardin de 21.50 m2.

Avec les 77/10.000èmes des parties communes générales.



209

**LOT NUMERO QUATRE (04)**

Une villa portant le numéro 4 au plan dépendant du bâtiment 4, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine, escalier pour rejoindre l'étage.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc. D'une superficie habitable de 61.44 m2 avec terrasse de 2.07 m2 et jardin de 18.60 m2.

Avec les 77/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQ (05)**

Une villa portant le numéro cinq au plan dépendant du bâtiment 5, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle de bains, placards.

D'une superficie habitable de 81.27 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 21.70 m2.

Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SIX (06)**

Une villa portant le numéro six au plan dépendant du bâtiment 6, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 82.83 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 23.00 m2.

Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SEPT (07)**

Une villa portant le numéro sept au plan dépendant du bâtiment 7, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 82.83 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 21.00 m2.

Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO HUIT (08)**

Une villa portant le numéro huit au plan dépendant du bâtiment 8, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 82.83 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 22.70 m2.

Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO NEUF (09)**

Une villa portant le numéro neuf au plan dépendant du bâtiment 9, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 82.83 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 20.90 m2.

Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX (10)**

210

Une villa portant le numéro dix au plan dépendant du bâtiment 10, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 82.83 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 24 m2.  
Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO ONZE (11)**

Une villa portant le numéro onze au plan dépendant du bâtiment 11, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 69.49 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 30.50 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DOUZE (12)**

Une villa portant le numéro douze au plan dépendant du bâtiment 12, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 68.70 m2 avec terrasse de 12.31 m2 et jardin de 29 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TREIZE (13)**

Une villa portant le numéro treize au plan dépendant du bâtiment 13, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 68.67 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 29 m2.  
Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATORZE (14)**

Une villa portant le numéro quatorze au plan dépendant du bâtiment 14, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 80.47 m2 avec terrasse de 14.01 m2 et jardin de 50 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUINZE (15)**

Une villa portant le numéro quinze au plan dépendant du bâtiment 15, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 78.78 m2 avec terrasse de 13.77 m2 et jardin de 43 m2.  
Avec les 105/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SEIZE (16)**

gm

Une villa portant le numéro seize au plan dépendant du bâtiment 16, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.
- D'une superficie habitable de 68.68 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 33 m2.
- Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX SEPT (17)**

Une villa portant le numéro dix sept au plan dépendant du bâtiment 17, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.
- D'une superficie habitable de 68.51 m2 avec terrasse de 11.62 m2 et jardin de 34 m2.
- Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX HUIT (18)**

Une villa portant le numéro dix huit au plan dépendant du bâtiment 18, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.
- D'une superficie habitable de 68.66 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 22 m2.
- Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX NEUF (19)**

Une villa portant le numéro dix neuf au plan dépendant du bâtiment 19, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.
- D'une superficie habitable de 81.10 m2 avec terrasse de 12.01 m2 et jardin de 26 m2.
- Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT (20)**

Une villa portant le numéro vingt au plan dépendant du bâtiment 20, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.
- D'une superficie habitable de 82.83 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 23.50 m2.
- Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT ET UN (21)**

Une villa portant le numéro vingt et un au plan dépendant du bâtiment 21, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.
- D'une superficie habitable de 81.45 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 23.60 m2.
- Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT DEUX (22)**

1

212

Une villa portant le numéro vingt deux au plan dépendant du bâtiment 22, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 81.27 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.80 m<sup>2</sup> et jardin de 32.00 m<sup>2</sup>.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT TROIS (23)**

Une villa portant le numéro vingt trois au plan dépendant du bâtiment 23, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 82.83 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.80 m<sup>2</sup> et jardin de 33.60 m<sup>2</sup>.  
Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)**

Une villa portant le numéro vingt quatre au plan dépendant du bâtiment 24, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 82.83 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.80 m<sup>2</sup> et jardin de 32 m<sup>2</sup>.  
Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT CINQ (25)**

Une villa portant le numéro vingt cinq au plan dépendant du bâtiment 25, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 82.83 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.80 m<sup>2</sup> et jardin de 33 m<sup>2</sup>.  
Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT SIX (26)**

Une villa portant le numéro vingt six au plan dépendant du bâtiment 26, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 82.83 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.80 m<sup>2</sup> et jardin de 31.50 m<sup>2</sup>.  
Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT SEPT (27)**

Une villa portant le numéro vingt sept au plan dépendant du bâtiment 27, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 81.27 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.80 m<sup>2</sup> et jardin de 35.50 m<sup>2</sup>.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT HUIT (28)**

213

Une villa portant le numéro vingt huit au plan dépendant du bâtiment 28, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 69.23 m2 avec terrasse de 11.87 m2 et jardin de 28.50 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT NEUF (29)**

Une villa portant le numéro vingt neuf au plan dépendant du bâtiment 29, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 69.06 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 27.50 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE (30)**

Une villa portant le numéro trente au plan dépendant du bâtiment 30, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 69.23 m2 avec terrasse de 11.87 m2 et jardin de 21.40 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)**

Une villa portant le numéro trente et un au plan dépendant du bâtiment 31, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 69.06 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 27.50 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)**

Une villa portant le numéro trente deux au plan dépendant du bâtiment 32, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 69.23 m2 avec terrasse de 11.87 m2 et jardin de 17 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE TROIS (33)**

Une villa portant le numéro trente trois au plan dépendant du bâtiment 33, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 68.50 m2 avec terrasse de 11.62 m2 et jardin de 21 m2.  
Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)**

/

214

Une villa portant le numéro trente quatre au plan dépendant du bâtiment 34, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 68.70 m2 avec terrasse de 12.31 m2 et jardin de 36 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)**

Une villa portant le numéro trente cinq au plan dépendant du bâtiment 35, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.48 m2 avec terrasse de 2.26 m2 et jardin de 14.50 m2.  
Avec les 66/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE SIX (36)**

Une villa portant le numéro trente six au plan dépendant du bâtiment 36, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.23 m2 avec terrasse de 2.23 m2 et jardin de 26.70 m2.  
Avec les 65/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE SEPT (37)**

Une villa portant le numéro trente sept au plan dépendant du bâtiment 37, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.21 m2 avec terrasse de 2.14 m2 et jardin de 14.50 m2.  
Avec les 65/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)**

Une villa portant le numéro trente huit au plan dépendant du bâtiment 38, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine, une chambre, salle de bains, avec wc  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 69.13 m2 avec terrasse de 2.23 m2 et jardin de 32 m2.  
Avec les 86/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)**

Une villa portant le numéro trente neuf au plan dépendant du bâtiment 39, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.46 m2 avec terrasse de 2.07 m2 et jardin de 20 m2.  
Avec les 66/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE (40)**

Une villa portant le numéro quarante au plan dépendant du bâtiment 40, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 60.66 m2 avec terrasse de 2.07 m2 et jardin de 23 m2.  
Avec les 76/10.000èmes des parties communes générales.

215

**LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)**

Une villa portant le numéro quarante et un au plan dépendant du bâtiment 41, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 61.70 m2 avec terrasse de 2.07 m2 et jardin de 19 m2.  
Avec les 77/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)**

Une villa portant le numéro quarante deux au plan dépendant du bâtiment 42, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 81.12 m2 avec terrasse de 12.01 m2 et jardin de 18.75 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)**

Une villa portant le numéro quarante trois au plan dépendant du bâtiment 43, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 81.07 m2 avec terrasse de 15.33 m2 et jardin de 29.65 m2.  
Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)**

Une villa portant le numéro quarante quatre au plan dépendant du bâtiment 44, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 68.62 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 24 m2.  
Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)**

Une villa portant le numéro quarante cinq au plan dépendant du bâtiment 45, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 81.84 m2 avec terrasse de 11.71 m2 et jardin de 23.50 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)**

Une villa portant le numéro quarante six au plan dépendant du bâtiment 46, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 81.44 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 16.75 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)**

216

Une villa portant le numéro quarante sept au plan dépendant du bâtiment 47, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 68.51 m2 avec terrasse de 11.62 m2 et jardin de 17.65 m2.

Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48)**

Une villa portant le numéro quarante huit au plan dépendant du bâtiment 48, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 82.62 m2 avec terrasse de 11.71 m2 et jardin de 16.50 m2.

Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49)**

Une villa portant le numéro quarante neuf au plan dépendant du bâtiment 49, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 69.49 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 18.80 m2.

Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE (50)**

Une villa portant le numéro cinquante au plan dépendant du bâtiment 50, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 69.23 m2 avec terrasse de 11.87 m2 et jardin de 17.30 m2.

Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51)**

Une villa portant le numéro cinquante et un au plan dépendant du bâtiment 51, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 69.49 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 19.90 m2.

Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)**

Une villa portant le numéro cinquante deux au plan dépendant du bâtiment 52, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 69.23 m2 avec terrasse de 11.87 m2 et jardin de 14 m2.

Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53)**



217

Une villa portant le numéro cinquante trois au plan dépendant du bâtiment 53, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 68.62 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 10.60 m2. Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54)**

Une villa portant le numéro cinquante quatre au plan dépendant du bâtiment 54, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 78.79 m2 avec terrasse de 14.11 m2 et jardin de 56.70 m2. Avec les 105/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55)**

Une villa portant le numéro cinquante cinq au plan dépendant du bâtiment 55, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 80.53 m2 avec terrasse de 14.01 m2 et jardin de 73.70 m2. Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE SIX (56)**

Une villa portant le numéro cinquante six au plan dépendant du bâtiment 56, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 80.47 m2 avec terrasse de 14.01 m2 et jardin de 53.20 m2. Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (57)**

Une villa portant le numéro cinquante sept au plan dépendant du bâtiment 57, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 80.53 m2 avec terrasse de 14.01 m2 et jardin de 42 m2. Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE HUIT (58)**

Une villa portant le numéro cinquante huit au plan dépendant du bâtiment 58, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 80.47 m2 avec terrasse de 14.01 m2 et jardin de 47.80 m2. Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59)**

f

218

Une villa portant le numéro cinquante neuf au plan dépendant du bâtiment 59, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 80.53 m2 avec terrasse de 14.01 m2 et jardin de 69.40 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE (60)**

Une villa portant le numéro soixante au plan dépendant du bâtiment 60, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 80.47 m2 avec terrasse de 14.01 m2 et jardin de 115.70 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61)**

Une villa portant le numéro soixante et un au plan dépendant du bâtiment 61, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 78.78 m2 avec terrasse de 13.77 m2 et jardin de 66.10 m2.  
Avec les 105/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE DEUX (62)**

Une villa portant le numéro soixante deux au plan dépendant du bâtiment 62, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.23 m2 avec terrasse de 2.23 m2 et jardin de 47.70 m2.  
Avec les 65/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63)**

Une villa portant le numéro soixante trois au plan dépendant du bâtiment 63, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.55 m2 avec terrasse de 2.14 m2 et jardin de 33.80 m2.  
Avec les 66/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64)**

Une villa portant le numéro soixante quatre au plan dépendant du bâtiment 64, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 60.55 m2 avec terrasse de 2.16 m2 et jardin de 87.70 m2.  
Avec les 76/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (65)**

Une villa portant le numéro soixante cinq au plan dépendant du bâtiment 65, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

219

D'une superficie habitable de 61.81 m2 avec terrasse de 2.07 m2 et jardin de 49.50 m2.  
Avec les 77/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE SIX (66)**

Une villa portant le numéro soixante six au plan dépendant du bâtiment 66, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

D'une superficie habitable de 52.03 m2 avec terrasse de 2.04 m2 et jardin de 30.50 m2.

Avec les 65/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67)**

Une villa portant le numéro soixante sept au plan dépendant du bâtiment 67, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

D'une superficie habitable de 52.20 m2 avec terrasse de 2.10 m2 et jardin de 31.10 m2.

Avec les 65/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE HUIT (68)**

Une villa portant le numéro soixante huit au plan dépendant du bâtiment 68, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

D'une superficie habitable de 52.19 m2 avec terrasse de 2.13 m2 et jardin de 30.70 m2.

Avec les 65/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE NEUF (69)**

Une villa portant le numéro soixante neuf au plan dépendant du bâtiment 69, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

D'une superficie habitable de 61.81 m2 avec terrasse de 2.07 m2 et jardin de 48.30 m2.

Avec les 77/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70)**

Une villa portant le numéro soixante dix au plan dépendant du bâtiment 70, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

D'une superficie habitable de 61.81 m2 avec terrasse de 2.07 m2 et jardin de 63.61 m2.

Avec les 77/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (71)**

Une villa portant le numéro soixante et onze au plan dépendant du bâtiment 71, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

D'une superficie habitable de 61.81 m2 avec terrasse de 2.07 m2 et jardin de 103 m2.

Avec les 77/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE ET DOUZE (72)**

Une villa portant le numéro soixante douze au plan dépendant du bâtiment 72, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

t

220

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 60.55 m2 avec terrasse de 2.16 m2 et jardin de 106 m2.  
Avec les 76/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE (73)**

Une villa portant le numéro soixante treize au plan dépendant du bâtiment 73, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 69.13 m2 avec terrasse de 2.28 m2 et jardin de 34.40 m2.  
Avec les 86/10.000èmes des parties communes générales.

**BATIMENT COLLECTIF B - REZ DE CHAUSSEE**

**LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE (74)**

Un appartement de type T2 divisible portant le numéro soixante quatorze au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

deux séjours, deux salles de bains, hall d'une surface habitable de 49.87 m2 avec terrasse de 12.15 m2. (équipé pour personnes handicapées).

Avec les 69/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75)**

Un appartement de type T2 divisible portant le numéro 75 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

deux séjours, deux salles de bains, hall d'une surface habitable de 49.87 m2 avec terrasse de 11.16 m2. (équipé pour personnes handicapées).

Avec les 68/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE (76)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 76 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

un séjour, salle de bains, hall d'une surface habitable de 41,58 m2 avec terrasse de 5.64 m2.

Avec les 54/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77)**

Un appartement de type T1 cabine portant le numéro 77 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

un séjour, salle de bains, hall, cabine d'une surface habitable de 31.20 m2 avec terrasse de 5.93 m2.

Avec les 42/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX HUIT (78)**

Un appartement de type T2 divisible cabine portant le numéro au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

un séjour, deux salles de bains, hall, cabine, chambre, deux dégagements d'une surface habitable de 58.73 m2 avec terrasse de 11.95 m2.

Avec les 79/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX NEUF (79)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 79 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

un séjour, une salle de bains d'une surface habitable de 23.45 m2 avec terrasse de 5.10 m2.

Avec les 32/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT (80)**

221

Un appartement de type T1 portant le numéro 80 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :  
un séjour, une salle de bains d'une surface habitable de 36.86 m2 avec terrasse de 5.70 m2.  
Avec les 49/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT UN (81)**

Un appartement de type T2 divisible portant le numéro 81 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :  
deux séjours, deux salles de bains, un hall, d'une surface habitable de 49.59 m2 avec terrasse de 11.14 m2.

Avec les 68/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DEUX (82)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 82 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :  
un séjour, une salle de bains, un hall, d'une surface habitable de 25.97 m2 avec terrasse de 6 m2.

Avec les 35/10.000èmes des parties communes générales.

**BATIMENT COLLECTIF B - PREMIER ETAGE**

**LOT NUMERO QUATRE VINGT TROIS (83)**

Un appartement de type T2 divisible portant le numéro 83 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
deux séjours, deux salles de bains, un hall, d'une surface habitable de 49.87 m2 avec terrasse de 12.15 m2. (équipé pour personnes handicapées)

Avec les 69/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATRE (84)**

Un appartement de type T2 divisible portant le numéro 84 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
deux séjours, deux salles de bains, un hall, d'une surface habitable de 49.87 m2 avec terrasse de 11.16 m2.

Avec les 68/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT CINQ (85)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 85 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
un séjour, une salle de bains, un hall, d'une surface habitable de 41.58 m2 avec terrasse de 5.65 m2.

Avec les 34/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86)**

Un appartement de type T1 cabine portant le numéro 86 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
un séjour, une salle de bains, un hall, cabine d'une surface habitable de 31.20 m2 avec terrasse de 5.93 m2.

Avec les 42/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT SEPT (87)**

Un appartement de type T2 divisible cabine portant le numéro 87 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
un séjour, deux salles de bains, un hall, cabine, deux dégagements, une chambre d'une surface habitable de 58.73 m2 avec terrasse de 11.95 m2.

Avec les 79/10.000èmes des parties communes générales.

1

222

**LOT NUMERO QUATRE VINGT HUIT (88)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 88 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
un séjour, une salle de bains d'une surface habitable de 23.72 m2 avec terrasse de 5.10 m2.  
Avec les 32/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT NEUF (89)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 89 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
un séjour, une salle de bains d'une surface habitable de 36.86 m2 avec terrasse de 4.82 m2.  
Avec les 48/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX (90)**

Un appartement de type T2 divisible portant le numéro 90 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
deux séjours, deux salles de bains, hall d'une surface habitable de 49.87 m2 avec terrasse de 11.14 m2.  
Avec les 68/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX (91)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 91 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, hall d'une surface habitable de 25.17 m2 avec terrasse de 6.00 m2.  
Avec les 35/10.000èmes des parties communes générales.

**BATIMENT COLLECTIF A - PREMIER ETAGE**

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DOUZE (92)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 92 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT TREIZE (93)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 93 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATORZE (94)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 94 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT QUINZE (95)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 95 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

223

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT SEIZE (96)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 96 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX SEPT (97)**

Un appartement de type T2H portant le numéro 97 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, d'une surface habitable de 42.85 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 57/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX HUIT (98)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 98 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX NEUF (99)**

Un appartement de type T2H portant le numéro 99 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, d'une surface habitable de 42.85 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 57/10.000èmes des parties communes générales.

**BATIMENT COLLECTIF B - DEUXIEME ETAGE**

**LOT NUMERO CENT (100)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 100 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, d'une surface habitable de 23.72 m2 avec terrasse de 6.12 m2. (équipé pour personnes handicapées).

Avec les 33/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT UN (101)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 101 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, d'une surface habitable de 23.72 m2 avec terrasse de 5.94 m2. (équipé pour personnes handicapées).

Avec les 33/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT DEUX (102)**

Un appartement de type T2 DUPLEX portant le numéro 102 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, dégagement, chambre/dressing, d'une surface habitable de 34.48 m2 avec terrasse de 5.94 m2.

Avec les 46/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT TROIS (103)**

1

224

Un appartement de type T2 DUPLEX portant le numéro 103 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, dégagement, chambre/dressing, d'une surface habitable de 34.48 m2 avec terrasse de 5.36 m2.  
Avec les 46/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT QUATRE (104)**

Un appartement de type T3 DUPLEX portant le numéro 104 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, deux salles de bains, hall, dégagement, deux chambres, d'une surface habitable de 70.12 m2 avec terrasse de 5.64 m2.  
Avec les 89/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT CINQ (105)**

Un appartement de type T2 DUPLEX cabine portant le numéro 105 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, dégagement, cabine, chambre dressing, d'une surface habitable de 42.72 m2 avec terrasse de 5.93 m2.  
Avec les 56/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT SIX (106)**

Un appartement de type T2 DUPLEX cabine portant le numéro 106 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, dégagement, cabine, chambre dressing, d'une surface habitable de 41.55 m2 avec terrasse de 5.94 m2.  
Avec les 55/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT SEPT (107)**

Un appartement de type T2 DUPLEX portant le numéro 107 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, dégagement, chambre dressing, d'une surface habitable de 36.26 m2 avec terrasse de 5.94 m2.  
Avec les 48/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT HUIT (108)**

Un appartement de type T2 DUPLEX portant le numéro 108 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, dégagement, chambre dressing, d'une surface habitable de 33.88 m2 avec terrasse de 5.94 m2.  
Avec les 45/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT NEUF (109)**

Un appartement de type T4 DUPLEX portant le numéro 109 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, dégagement, trois chambres, d'une surface habitable de 80.75 m2 avec terrasse de 4.90 m2.  
Avec les 102/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT DIX (110)**

Un appartement de type T2 DUPLEX portant le numéro 110 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, dégagement, chambre /dressing, d'une surface habitable de 34.26 m2 avec terrasse de 5.14 m2.  
Avec les 45/10.000èmes des parties communes générales.



225

**LOT NUMERO CENT ONZE (111)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 111 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, d'une surface habitable de 23.72 m2 avec terrasse de 6.02 m2.  
Avec les 33/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT DOUZE (112)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 112 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, d'une surface habitable de 25.03 m2 avec terrasse de 6.00 m2.  
Avec les 34/10.000èmes des parties communes générales.

**BATIMENT COLLECTIF A - DEUXIEME ETAGE**

**LOT NUMERO CENT TREIZE (113)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 113 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT QUATORZE (114)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 114 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT QUINZE (115)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 115 au dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT SEIZE (116)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 116 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT DIX SEPT (117)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 117 au dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT DIX HUIT (118)**

Un appartement de type T2H portant le numéro 118 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, d'une surface habitable de 42.85 m2 avec terrasse de 8.04 m2. (équipé pour personnes handicapées).

k

226

- Page N°64 -

Avec les 57/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT DIX NEUF (119)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 119 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT (120)**

Un appartement de type T2H portant le numéro 120 au dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, d'une surface habitable de 42.85 m2 avec terrasse de 8.04 m2. (équipé pour personnes handicapées).

Avec les 57/10.000èmes des parties communes générales.

**BATIMENT COLLECTIF A - TROISIEME ETAGE**

**LOT NUMERO CENT VINGT ET UN (121)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 121 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT DEUX (122)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 122 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT TROIS (123)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 123 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT QUATRE (124)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 124 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT CINQ (125)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 125 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT SIX (126)**

227

Un appartement de type T2 portant le numéro 126 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT SEPT (127)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 127 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT HUIT (128)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 128 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**BATIMENT COLLECTIF A - REZ DE CHAUSSEE**

**LOT NUMERO CENT VINGT NEUF (129)**

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, un local commun, comprenant :

Entrée, accueil, bagagerie, office, salle polyvalente, cuisine, salle de petit-déjeuner, bar, bureau direction, administration.

Le tout d'une surface totale de 600 m2.

Avec les 229/10.000èmes des parties communes générales.

**- TABLEAU RÉCAPITULATIF -**

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif qui est demeuré ci-joint et annexé après mention, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par décret n° 59-90 du 7 janvier 1959.

**- ANNEXES -**

Sont demeurés ci-annexés après mention les documents suivants :

☞ - 1 Extrait modèle K bis de la société VILLAGE VERT DE ROUSSET délivré par Monsieur le Greffier du Tribunal de commerce de MONTPELLIER, le 30 juin 2003.

☞ - 2 Copie du permis de construire délivré par Monsieur le Maire de ROUSSET, le 20 février 2003 sous le numéro PC 1308702L0064 et des pièces et plans y annexés, établi par la société OCEANIS PROMOTION à MONTPELLIER, le 11 septembre 2003.

- . Plan de masse échelle 1/200<sup>ème</sup>
- . Plan du rez de chaussée villas échelle 1/50<sup>ème</sup> (ILOT A)
- . Plan du rez de chaussée villas échelle 1/50<sup>ème</sup> (ILOT B)
- . Plan du rez de chaussée villas (ILOT C)
- . Plan du rez de chaussée villas (ILOT D)
- . Plan du rez de chaussée villas (ILOT E)
- . Plan du rez de chaussée bâtiment collectif.
- . Plan du premier étage (ILOT A)
- . Plan du premier étage (ILOT B)
- . Plan du premier étage (ILOT C)
- . Plan du premier étage (ILOT D)

1

228

- Page N°66 -

- . Plan du premier étage (ILOT E).
- . Plan du premier étage bâtiment collectif.
- . Plan du 2<sup>ème</sup> étage (ILOT A)
- . Plan du 2<sup>ème</sup> étage (ILOT B)
- . Plan du 2<sup>ème</sup> étage (ILOT C)
- . Plan du 2<sup>ème</sup> étage bâtiment collectif.
- . Plan du 3<sup>ème</sup> étage bâtiment collectif.
- . Plan des toitures lot A, ET B à l'échelle 1/100<sup>ème</sup>.
- . Plan des toitures lot C/D et E
- . Plan des combles du bâtiment collectif.
- . Plan des toitures du bâtiment collectif.
- . Façades des villas N°1 à 34 à l'échelle 1/100<sup>ème</sup>.
- . Façades des villas N°35 à 73.
- . Plan des coupes du bâtiment collectif à l'échelle 1/50<sup>ème</sup>.
- . Carnet de détail.
- ⊗ 2 BIS - Copie de l'arrêté d'autorisation de lotir du 28 janvier 2003.
- ⊗ 3 - Copie de l'arrêté de transfert du permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la commune de ROUSSET SUR ARC le 06 octobre 2003 sous le N°PC 1308702L0064 1,
- ⊗ 4 - Copie du procès-verbal de constat d'affichage du Permis de construire en date du 04 mars 2003, dressé par Maître SOBOLEWSKI, huissier de justice à GARDANNE,
- ⊗ 5 - Copie d'une lettre émanant de la Mairie de ROUSSET SUR ARC, attestant l'absence de recours contre le permis de construire en date du 29 Août 2003.
- ⊗ 6 - Déclaration d'ouverture de chantier.
- ⊗ 7 - Tableaux des millièmes - Tableaux récapitulatifs.
- ⊗ 8 - Courrier de la société OCEANIS en date du 02 octobre 2003 relatif à la méthode de calcul employée pour les millièmes.
- ⊗ 9 - Plans de vente.
- ⊗ 10 - Notice descriptive établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968.
- ⊗ 11 - Pouvoir du représentant de la société VILLAGE VERT DE ROUSSET, en date du 02 octobre 2002 à MONTPELLIER.
- ⊗ 12 - Garantie financière d'achèvement délivrée par la société LE MANS CAUTION SA, 12, allée du Bourg d'Anguy 72013 LE MANS CEDEX 2.
- ⊗ 13 - Attestation d'assurances "dommages ouvrage" et constructeur non réalisateur", souscrite auprès de la compagnie du GAN EUROCOURTAGE, portant le numéro provisoire C 03141.
- ⊗ 14 - Règlement du lotissement de ROUSSET PARC CLUB.
- ⊗ 15 - Note de renseignements d'urbanisme délivrée par Monsieur le maire de la commune de ROUSSET, le 27 mai 2003 sous le numéro 013.8703L0022.
- ⊗ 16 - Attestation d'avancement des travaux délivrée par Monsieur Jean-Paul LA MATTINA, architecte à MONTPELLIER, le 10 octobre 2003 attestant le stade « FONDATIONS EN COURS ».

**DONT ACTE sur SOIXANTE SIX (66) pages**

Contenant :

- Renvois : néant
- Mots rayés nuls : néant
- Chiffres rayés nuls : néant
- Lignes entières rayées nulles : néant
- Barres tirées dans les blancs : néant

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus-indiquée.

Et, après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire.

229

67

## PARC CLUB DE ROUSSET

N° Lot	Type de logement	Nature	Etage	Surface habitable m²	Terrasse m²	Surf. Pondérée m²	Jardin m²	Millièmes copro
1	T4	VILLA		69,52	2,39	70,72	45,00	87
2	T3	VILLA		52,23	2,23	53,35	31,00	66
3	T3	VILLA		61,60	2,07	62,84	21,50	77
4	T3	VILLA		61,44	2,07	62,48	18,60	77
5	T4	VILLA		81,27	11,80	87,17	21,70	107
6	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	23,00	108
7	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	21,00	108
8	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	22,70	108
9	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	20,90	108
10	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	24,00	108
11	T4	VILLA		69,49	11,93	75,46	30,50	92
12	T4	VILLA		68,70	12,31	74,86	29,00	92
13	T4	VILLA		68,67	11,93	74,84	29,00	91
14	T4	VILLA		80,47	14,01	87,48	50,00	107
15	T4	VILLA		78,78	13,77	85,67	43,00	105
16	T4	VILLA		68,68	11,93	74,65	33,00	91
17	T4	VILLA		68,51	11,62	74,32	34,00	91
18	T4	VILLA		68,68	11,93	74,63	22,00	91
19	T4	VILLA		81,10	12,01	87,11	26,00	107
20	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	23,50	108
21	T4	VILLA		81,45	11,80	87,35	23,60	107
22	T4	VILLA		81,27	11,80	87,17	32,00	107
23	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	33,60	108
24	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	32,00	108
25	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	33,00	108
26	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	31,50	108
27	T4	VILLA		81,27	11,80	87,17	35,50	107
28	T4	VILLA		69,23	11,87	75,17	28,50	92
29	T4	VILLA		69,06	11,93	75,03	27,50	92
30	T4	VILLA		69,23	11,87	75,17	21,40	92
31	T4	VILLA		69,06	11,93	75,03	27,50	92
32	T4	VILLA		69,23	11,87	75,17	17,00	92
33	T4	VILLA		68,50	11,62	74,31	21,00	91
34	T4	VILLA		68,70	12,31	74,86	36,00	92
35	T3	VILLA		52,48	2,26	53,61	14,50	66
36	T3	VILLA		52,23	2,23	53,35	26,70	65
37	T3	VILLA		52,21	2,14	53,28	14,50	65
38	T4	VILLA		69,13	2,23	70,25	32,00	86
39	T3	VILLA		52,46	2,07	53,50	20,00	66
40	T3	VILLA		60,66	2,07	61,70	23,00	76
41	T3	VILLA		61,70	2,07	62,74	19,00	77
42	T4	VILLA		81,12	12,01	87,13	18,75	107
43	T4	VILLA		81,07	15,33	88,74	29,65	108

230

68

44	T4	VILLA		68,62	11,93	74,59	24,00	91
45	T4	VILLA		81,84	11,71	87,70	23,50	107
46	T4	VILLA		81,44	11,80	87,34	16,75	107
47	T4	VILLA		68,51	11,62	74,32	17,65	91
48	T4	VILLA		82,62	11,71	88,48	16,50	108
49	T4	VILLA		69,49	11,93	75,46	18,80	92
50	T4	VILLA		69,23	11,87	75,17	17,30	92
51	T4	VILLA		69,49	11,93	75,46	19,90	92
52	T4	VILLA		69,23	11,87	75,17	14,00	92
53	T4	VILLA		68,62	11,93	74,59	10,60	91
54	T4	VILLA		78,79	14,11	85,85	56,70	105
55	T4	VILLA		80,53	14,01	87,54	73,70	107
56	T4	VILLA		80,47	14,01	87,48	53,20	107
57	T4	VILLA		80,53	14,01	87,54	42,00	107
58	T4	VILLA		80,47	14,01	87,48	47,80	107
59	T4	VILLA		80,53	14,01	87,54	69,40	107
60	T4	VILLA		80,47	14,01	87,48	115,70	107
61	T4	VILLA		78,78	13,77	85,67	66,10	105
62	T3	VILLA		52,23	2,23	53,35	47,70	65
63	T3	VILLA		52,55	2,14	53,62	33,80	66
64	T3	VILLA		60,55	2,16	61,63	87,70	76
65	T3	VILLA		61,81	2,07	62,85	49,50	77
66	T3	VILLA		52,03	2,04	53,05	30,50	65
67	T3	VILLA		52,20	2,10	53,25	31,10	65
68	T3	VILLA		52,19	2,13	53,26	30,70	65
69	T3	VILLA		61,81	2,07	62,85	48,30	77
70	T3	VILLA		61,81	2,07	62,85	63,61	77
71	T3	VILLA		61,81	2,07	62,85	103,00	77
72	T3	VILLA		60,55	2,16	61,63	106,00	76
73	T4	VILLA		69,13	2,28	70,27	34,40	86
74	T2	Appt	RDC	49,87	12,15	55,95		69
75	T2	Appt	RDC	49,87	11,16	55,45		68
76	T2	Appt	RDC	41,58	5,64	44,40		54
77	T1	Appt	RDC	31,20	5,93	34,17		42
78	T2	Appt	RDC	58,73	11,95	64,71		79
79	T1	Appt	RDC	23,45	5,10	26,00		32
80	T1	Appt	RDC	36,86	5,70	39,71		49
81	T2	Appt	RDC	49,59	11,14	55,16		68
82	T1	Appt	RDC	25,97	6,00	28,97		35
83	T2	Appt	1	49,87	12,15	55,95		69
84	T2	Appt	1	49,87	11,16	55,45		68
85	T2	Appt	1	41,58	5,65	44,41		54
86	T1	Appt	1	31,20	5,93	34,17		42
87	T2	Appt	1	58,73	11,95	64,71		79
88	T1	Appt	1	23,72	5,10	26,27		32
89	T1	Appt	1	36,86	4,82	39,27		48
90	T2	Appt	1	49,87	11,14	55,44		68
91	T1	Appt	1	25,17	6,00	28,17		35
92	T2	Appt	1	42,92	8,04	46,94		58
93	T2	Appt	1	42,92	8,04	46,94		58
94	T2	Appt	1	42,92	8,04	46,94		58

✓

231

163

- Page N°1

**ACTE MODIFICATIF**

**A L'ACTE CONTENANT REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION dressé par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 22 OCTOBRE 2003.**

**Concernant La résidence dénommée « LE VILLAGE VERT DE ROUSSET » département des Bouches du Rhône**

L'AN DEUX MILLE CINQ  
Le VINGT SEPT DECEMBRE

Maître 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 en la forme authentique contenant **MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** à la requête de :

La société dénommée "VILLAGE VERT DE ROUSSET", société en nom collectif au capital de 1.500,00 Euros, ayant son siège social à MONTPELLIER (34070) Le Seranne, Zac du Val de Croze, 130.140 quai Tristan Flora identifiée sous le numéro SIREN 448 715 748 (N° de gestion 200 B 895) 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 seing privé en date à MONTPELLIER, le 16 Mai 2003 régulièrement enregistrés à la recette des*

232

impôts de MONTPELLIER OUEST le 06 juin 2003 bordereau N°2003/396 case 14.

Laquelle société est représentée par Madame Catherine JOSEPH épouse de Monsieur Jean-Michel DICHE, 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 de ladite société en date à MONTPELLIER, le 26 décembre 2005 dont une copie certifiée conforme du procès verbal de ladite société demeurera ci-annexée après mention.

Précision étant ici faite que la société LE VILLAGE VERT DE ROUSSET a changé de siège social suivant décision adoptée par l'assemblée générale en date à MONTPELLIER, le 16 Décembre 2004 dont une copie certifiée conforme du procès verbal de délibération demeurera ci-annexée après mention.

Lequel document, a la requête, du comparant, est déposé au rang des minutes du notaire soussigné.

Préalablement à l'acte modificatif objet des présentes, le requérant expose ce qui suit :

**EXPOSE**

**A/ ASSIETTE :**

**Sur le territoire de la commune de ROUSSET SUR ARC (Département des Bouches du Rhône), lieudit « Villevieille »**

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dénommé " LE VILLAGE VERT DE ROUSSET " édifié sur un terrain figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AW	471	Villevieille	25 a 50 ca
AW	472	Villevieille	25 a 50 ca
AW	473	Villevieille	25 a 48 ca
AW	474	Villevieille	26 a 16 ca
AW	475	Villevieille	26 a 61 ca
AW	476	Villevieille	26 a 85 ca
AW	536	Villevieille	21 a 70 ca
		Total	01 ha 77 a 80 ca

Formant le lot numéro VINGT HUIT (28) (anciens lots 9 à 14) du lotissement dénommé « ROUSSET PARC CLUB » lieudit « Route départementale numéro 6 » ayant fait l'objet d'un arrêté de lotir numéro LT 13 087 961.0003 en date du 03 décembre 1996 déposé au rang des minutes de Maître



233

- Page N°3 -

DAVID, notaire à AIX EN PROVENCE, le 27 octobre 1998 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 28 décembre 1998 volume 98P numéro 12779, suivi :

⊗ de deux arrêtés modificatifs déposés au rang des minutes de Maître DAVID, notaire sus-nommé le 08 octobre 1999 publié au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 08 décembre 1999 volume 99P numéro 13650 suivi :

d'une attestation rectificative du 03 mai 2000 publiée audit bureau les 16 mai et 19 octobre 2000 et 12 avril 2001 volume 2000P numéro 5455.

d'une attestation rectificative du 12 octobre 2000 publiée audit bureau les 19 octobre 2000 et 12 mai 2001 volume 2000P numéro 11969.

D'une attestation rectificative du 9 avril 2001 publiée audit bureau le 12 avril 2001 volume 2001P numéro 4154.

⊗ et d'un nouvel arrêté modificatif en date du 28 janvier 2003 déposé au rang des minutes de Maître DAVID, notaire sus-nommé, le 02 octobre 2003 en cours de publication au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE. Ledit arrêté regroupant les anciens lots 9 à 14 ainsi que la voirie correspondante (cadastrée section AW numéro 536) en un nouveau lot portant le numéro 28. Lequel arrêté développé plus amplement ci-après.

#### B/ ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la société VILLAGE VERT DE ROUSSET, savoir :

**Le terrain** : par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de La commune de ROUSSET SUR ARC (Département des Bouches du Rhône) numéro SIREN 211300876.

Suivant acte dressé par Maître Vincent DAVID, notaire à AIX EN PROVENCE, le 02 octobre 2003 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 27.10.2003 volume 2003P numéro 2003P N°11393.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CINQ CENT DIX SEPT MILLE SEPT CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET TRENTE HUIT CENTS (517.753,38 euros). Lequel prix payé comptant et quitancé audit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage.

**Les constructions** : pour les avoir fait édifier en vertu des permis de construire sus-analysés plus amplement.

#### C/ COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier objet des présentes est dénommé "LE VILLAGE VERT DE ROUSSET" et constitue une résidence de tourisme avec services.

Il comprend:

⊗ Soixante treize villas mitoyennes avec jardin privatif numérotées de 1 à 73 dépendant chacune d'un bâtiment. Lesquelles villas élevées d'un étage sur rez de chaussée et certaines de deux étages sur rez de chaussée.

234

- Page N°4 -

↳ Un bâtiment collectif de forme octogonale dénommé « BATIMENT A » comprenant 8 appartements numérotés 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99. Lequel bâtiment élevé sur trois étages.

↳ Un bâtiment collectif dénommé « BATIMENT B » composé de neuf appartements numérotés 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91. Lequel bâtiment élevée sur trois étages.

↳ 240 Parkings communs.

↳ Piscine avec aire de détente.

↳ Espaces verts et voiries.

#### D/ - REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est placé sous le régime de la copropriété, et à cet effet a fait l'objet, savoir :

↳ d'un Règlement de Copropriété et Etat Descriptif de Division dressé par Maître BRINES Jean-Pierre, notaire à AIX EN PROVENCE le 22 octobre 2003 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE le 28 octobre 2003 volume 2003P numéro 11419.

#### E/ PERMIS DE CONSTRUIRE

En vue de l'opération susvisée, il a été obtenu, au nom de la Société OCEANIS PROMOTION, Monsieur CAVALIER, un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la commune de ROUSSET SUR ARC, le 20 février 2003, sous le numéro PC 1308702L0064.

#### F/ TRANSFERT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

La demande de transfert dudit permis de construire a été demandée et ce transfert a été accordé suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de la commune de ROUSSET SUR ARC, le 06 octobre 2003 sous le numéro PC 1308702L0064 1.

#### G/ - AUTORISATION DE LOTIR

Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET, le 03 décembre 1996, une autorisation de lotir portant le numéro LT 13 087 96T 0003 à l'effet de créer VINGT SEPT LOTS (27) maximum sur le terrain ci-dessus acquis.

#### H/ - AUTORISATION DE LOTIR - ARRETES MODIFICATIFS

a- Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET, le 29 mai 1998, un premier modificatif d'autorisation de lotir portant le numéro LT 13.087.96L003 A, lequel autorise la modification du lotissement sus-énoncé en ce qui concerne les articles 7 et 13 de son règlement.

b- Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET, le 26 octobre 1998, un second modificatif d'autorisation de lotir portant le numéro LT 13.087.96L003B, lequel porte sur l'implantation d'une station d'eau potable, la

235

mise à jour des surfaces des lots, l'implantation des servitudes de tréfonds et la modification de l'article 3 chapitre 2 du règlement.

Laquelle autorisation de lotir et ses deux modificatifs ont été déposés en Préfecture, le 05 décembre 1996 pour l'arrêté de lotir le 11 juin 1998 pour le premier modificatif et le 5 novembre 1998 pour le 2<sup>ème</sup> modificatif.

Ledit arrêté de lotir et ses modificatifs n'ont fait l'objet d'aucun recours.

e.- Un troisième arrêté modificatif du lotissement « ROUSSET PARC CLUB », dont dépend l'immeuble objet des présentes, a été délivré par Monsieur le Maire de la commune de ROUSSET SUR ARC, le 28 janvier 2003 sous le numéro LT 1308796L003 4.

#### I - PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Un permis de construire modificatif a été accordé par Monsieur le Maire de la commune de ROUSSET SUR ARC suivant arrêté délivré le 19 décembre 20058 sous le N°PC 1308702L00642.

Duquel permis de construire, il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

- « .....  
.....  
« Le Maire  
« Vu la demande de permis de construire modificatif sus-visée,  
« Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L 421.1 et suivants, R 421.1 et suivants,  
« Vu le plan local d'urbanisme de la commune de ROUSSET approuvé le 20.02.80 et les arrêtés successifs portant révision et modification dudit plan mis en révision le 30.06.2001 (terrain situé en Zone NAE).  
« Vu l'arrêté municipal du 03.12.1996 autorisant la création du lotissement « ROUSSET PAR CLUB » modifié les 29.05.1998 et 26.10.1998,  
« Vu l'arrêté du Maire en date du 25.02.2003 ayant accordé le permis de construire initial.  
« Vu l'arrêté du Maire en date du 06.10.2003 ayant accordé le transfert.  
« Vu la demande de permis de construire modificatif en date du 21.10.2005 portant ajout de 5 logements, réorganisation des surfaces affectées aux services, création de places de stationnement supplémentaires, modification de places de parkings à l'air libre, de la piscine et de la clôture.  
« Vu l'avis favorable de la direction départementale des services d'incendie et de secours en date du 29.11.05.  
« Vu l'avis favorable de la commission d'arrondissement pour la sécurité en date du 29.11.2005.  
« Vu l'avis favorable de la commission d'arrondissement d'accessibilité aux personnes handicapées en date du 29.11.2005.

ARRETE

236

- Page N°6 -

« **ARTICLE 1** : le permis de construire modificatif est ACCORDE pour le projet décrit dans la demandé sus-visée.

« **ARTICLE 2** : Les prescriptions ci-annexées émises par les services susvisés devront être scrupuleusement respectées.

« **ARTICLE 3** : Les prescriptions énoncées par l'arrêté sus-visé accordant le permis de construire initial demeurent en vigueur »

« A ROUSSET, le 19.12.2005. »

#### J- DIVISION EN LOTS

L'immeuble a été initialement divisé en CENT VINGT NEUF (129) lots, numérotés de:

- UN (1) à CENT VINGT NEUF (129) aux termes de l'état descriptif de division et règlement de copropriété du 22 octobre 2003 sus-visé.

CECI EXPOSE, le comparant es-qualité, procède au modificatif de l'état descriptif de division ci-dessus visé.

#### MODIFICATIF

#### I - PHASE 1 - SUPPRESSION DU LOT NUMERO CENT VINGT NEUF (129)

Le lot numéro 129 ci-après désigné est purement et simplement supprimé, savoir :

#### DESIGNATION DU LOT NUMERO 129 TEL QUE DECRIT DANS L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

##### "LOT NUMERO CENT VINGT NEUF (129)

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, un local commun, comprenant :

Entrée, accueil, bagagerie, office, salle polyvalente, cuisine, salle de petit-déjeuner, bar, bureau direction, administration.

Le tout d'une surface totale de 600 m<sup>2</sup>.

Avec les 229/10.000èmes des parties communes générales."

#### II - CREATION DES LOTS N°S 130. 131.132.133.134.135.136.137.

Il est créée aux termes des présentes en remplacement du lot 129 sus-désigné, HUIT (08) nouveaux lots N°s 130.131.132.133.134.135.136.137 ci-après désignés :

##### LOT NUMERO CENT TRENTE (partie de l'ex N°129)

Un appartement de type 2 situé au rez de chaussée d'une superficie habitable de 36.16 m<sup>2</sup>.

237

Avec les 40/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble. ✓

**LOT NUMERO CENT TRENTE ET UN (partie de l'ex N°129)**

Un appartement de type 1 situé au rez de chaussée d'une superficie habitable de 21.74 m<sup>2</sup>. ✓

Avec les 24/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble. ✓

**LOT NUMERO CENT TRENTE DEUX (partie de l'ex N°129)**

Un appartement de type 1 situé au rez de chaussée d'une superficie habitable de 21.71 m<sup>2</sup>. ✓

Avec les 24/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble. ✓

**LOT NUMERO CENT TRENTE TROIS (partie de l'ex N°129)**

Un appartement de type 2 situé au rez de chaussée d'une superficie habitable de 47.38 m<sup>2</sup>. ✓

Avec les 52/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble. ✓

**LOT NUMERO CENT TRENTE QUATRE (partie de l'ex N°129)**

Un appartement de type 2 situé au rez de chaussée d'une superficie habitable de 43.72 m<sup>2</sup>. ✓

Avec les 48/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble. ✓

**LOT NUMERO CENT TRENTE CINQ (partie de l'ex N°129)**

Un Local d'activité situé au rez de chaussée d'une superficie de 104,14 m<sup>2</sup>. ✓

Avec les 13/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble. ✓

**LOT NUMERO CENT TRENTE SIX (partie de l'ex N°129)**

Un Local d'activité situé au rez de chaussée d'une superficie de 136,61 m<sup>2</sup>. ✓

Avec les 17/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble. ✓

**LOT NUMERO CENT TRENTE SEPT (partie de l'ex N°129)**

Un hall dégagement situé au rez de chaussée d'une superficie de 109,33 m<sup>2</sup>. ✓

Avec les 11/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble. ✓

238

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES MODIFICATIONS DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Conformément aux dispositions de l'article 71 C. 2 du décret numéro 551350 du 14 octobre 1955, la modification à l'état descriptif de division qui vient d'être constatée, doit être résumée dans un tableau ci-dessous ;

N° de lot	Ancien lot	Nature	Bâtiment	Milieu
130	Partie ex lot N°129	appartement	unique	40/1000èm
131	Partie ex lot N°129	Appartement	unique	24/1000èm
132	Partie ex lot N°129	Appartement	unique	24/1000èm
133	Partie ex lot N°129	Appartement	unique	52/1000èm
134	Partie ex lot N°129	Appartement	unique	48/1000èm
135	Partie ex lot N°129	Local d'activité	unique	13/1000èm
136	Partie ex lot N°129	Local d'activité	unique	17/1000èm
137	Partie ex lot N°129	Hall d'entrée	unique	11/1000èm

**II - PHASE 2 - SUPPRESSION DU LOT NUMERO CENT TRENTE SEPT (137) NOUVELLEMENT CREEE.**

Le lot numéro 137 ci-après désigné est purement et simplement supprimé, savoir :

**DESIGNATION DU LOT NUMERO 137 CI-DESSUS CREEE**

**« LOT NUMERO CENT TRENTE SEPT (partie de l'ex N°129)**  
*Un hall d'entrée situé au rez de chaussée d'une superficie de 109,33 m2.*

239

« Avec les 11/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble. »

Ce lot devient partie commune.

Il résulte de cette suppression que les quote part des parties communes et charges générales de copropriété ne sont plus en DIX MILLIEMES (10.000èmes) mais elles sont en NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF MILLIEMES (9.989 m2).

En conséquence, l'ensemble immobilier objet des présentes comporte 136 lots numérotés de 1 à 136.

Le total des tantièmes étant de 9989/9989èmes.

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES MODIFICATIONS DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Conformément aux dispositions de l'article 71 C, 2 du décret numéro 551350 du 14 octobre 1955, la modification à l'état descriptif de division qui vient d'être constatée, doit être résumée dans un tableau ci-dessous ;

lot	N° de	nature	Type de logement	Quote parts parties communes	Et charges générales de copropriété en 9989èmes
1		Villa	T4	87	9989
2		Villa	T3	65	9989
3		Villa	T3	77	9989
4		Villa	T3	77	9989
5		Villa	T4	107	9989
6		Villa	T4	108	9989
7		Villa	T4	108	9989
8		Villa	T4	108	9989
9		Villa	T4	108	9989
10		Villa	T4	108	9989
11		Villa	T4	92	9989
12		Villa	T4	92	9989
13		Villa	T4	91	9989
14		Villa	T4	107	9989
15		Villa	T4	105	9989
16		Villa	T4	91	9989
17		Villa	T4	91	9989
18		Villa	T4	91	9989
19		Villa	T4	107	9989

240

20	Villa	T4	108	9989
21	Villa	T4	107	9989
22	Villa	T4	107	9989
23	Villa	T4	108	9989
24	Villa	T4	108	9989
25	Villa	T4	108	9989
26	Villa	T4	108	9989
27	Villa	T4	107	9989
28	Villa	T4	92	9989
29	Villa	T4	92	9989
30	Villa	T4	92	9989
31	Villa	T4	92	9989
32	Villa	T4	92	9989
33	Villa	T4	91	9989
34	Villa	T4	92	9989
35	Villa	T4	66	9989
36	Villa	T4	65	9989
37	Villa	T4	65	9989
38	Villa	T4	86	9989
39	Villa	T4	66	9989
40	Villa	T4	76	9989
41	Villa	T4	77	9989
42	Villa	T4	107	9989
43	Villa	T4	108	9989
44	Villa	T4	91	9989
45	Villa	T4	107	9989
46	Villa	T4	107	9989
47	Villa	T4	91	9989
48	Villa	T4	108	9989
49	Villa	T4	92	9989
50	Villa	T4	92	9989
51	Villa	T4	92	9989
52	Villa	T4	92	9989
53	Villa	T4	91	9989
54	Villa	T4	105	9989
55	Villa	T4	107	9989
56	Villa	T4	107	9989
57	Villa	T4	107	9989
58	Villa	T4	107	9989
59	Villa	T4	107	9989
60	Villa	T4	107	9989
61	Villa	T4	105	9989
62	Villa	T4	65	9989
63	Villa	T4	66	9989



261

64	Villa	T4	76	9989
65	Villa	T4	77	9989
66	Villa	T4	65	9989
67	Villa	T4	65	9989
68	Villa	T4	65	9989
69	Villa	T4	77	9989
70	Villa	T3	77	9989
71	Villa	T3	77	9989
72	Villa	T3	76	9989
73	Villa	T4	86	9989
74	Appt	T2	69	9989
75	Appt	T2	68	9989
76	Appt	T2	54	9989
77	Appt	T1	42	9989
78	Appt	T2	79	9989
79	Appt	T1	32	9989
80	Appt	T1	49	9989
81	Appt	T2	68	9989
82	Appt	T1	35	9989
83	Appt	T2	69	9989
84	Appt	T2	68	9989
85	Appt	T2	54	9989
86	Appt	T1	42	9989
87	appt	T2	79	9989
88	appt	T1	32	9989
89	appt	T1	48	9989
90	appt	T2	68	9989
91	appt	T1	35	9989
92	appt	T2	58	9989
93	appt	T2	58	9989
94	appt	T2	58	9989
95	appt	T2	58	9989
96	Appt	T2	58	9989
97	Appt	T2	57	9989
98	Appt	T2	58	9989
99	Appt	T2	57	9989
100	Appt	T1	33	9989
101	Appt	T1	33	9989
102	Appt	T2	46	9989
103	Appt	T2	46	9989
104	Appt	T3	89	9989
105	Appt	T2	56	9989
106	Appt	T2	55	9989
107	Appt	T2	48	9989

242

108	Appt	T2	45	9989
109	Appt	T2	102	9989
110	Appt	T1	45	9989
112	Appt	T2	33	9989
113	Appt	T2	34	9989
114	Appt	T2	58	9989
115	Appt	T1	58	9989
116	appt	T2	58	9989
117	appt	T1	58	9989
118	appt	T1	57	9989
119	appt	T2	58	9989
120	appt	T1	57	9989
121	appt	T2	58	9989
122	appt	T2	58	9989
123	appt	T2	58	9989
124	appt	T2	58	9989
125	appt	T2	58	9989
126	appt	T1	58	9989
127	appt	T2	58	9989
128	appt	T2	58	9989
130	appt		40	9989
partie n°129	ex	T2		
131	appt	T1	24	9989
partie n°129	ex			
132	appt	T1	24	9989
partie N°129	ex			
133	appt	T2	52	9989
partie N°129	ex			
134	appt	T2	48	9989
partie N°129	ex			
135	Local d'activité		13	9989
partie N°129	ex			
136	Local d'activités		17	9989
partie N°129	ex			
TOT			9989	9989
AL				

263

Tel que cela résulte de documents et plans dressés par le cabinet SIRAGUSA, géomètre expert DLPG, 17, rue Colin 34000 MONTPELLIER en octobre 2005 et dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention.

**FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte sera soumis à la formalité unique au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE.

Une copie de acte sera déposée audit bureau pour transmission au service du cadastre en même temps que la copie authentique et la copie pour publier.

Cette publication sera réalisée dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Une copie des présentes sera adressée au syndic de la copropriété, aux fins de conservation dans ses archives.

**POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux.

**FRAIS**

Tous les frais des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par la société LE VILLAGE VERT DE ROUSSET, qui s'y oblige expressément par son représentant es-qualités.

**DONT ACTE sur TREIZE (13) pages.**

La lecture du présent acte a été donnée au comparant et la signature de celui-ci sur ledit acte, a été recueillie par le notaire soussigné.

Au siège de l'Office Notarial sus-dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée,

Le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent expressément

Renvois : néant

Mots rayés nuls : néant

Chiffres rayés nuls : néant

Lignes entières rayées nulles : néant

Barres tirées dans les blancs : néant

244

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE Copropriété : Le Village Vert de Rousset

Le 12 Novembre 2020, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Village Vert de Rousset sis 318 Avenue Francis Perrin – 13790 Rousset a tenu son Assemblée Générale-conformément à l'article 17-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, modifié l'Ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 sous forme de vote par correspondance - sur convocation du syndic en exercice à l'effet de délibérer sur ordre du jour suivant :

### ORDRE DU JOUR :

- 01 ) Election du président de séance
- 02 ) Election des scrutateurs
- 03 ) Election du secrétaire de séance
- 04 ) Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2019 (selon texte de résolution)
- 05 ) Quitus au syndic (selon texte de résolution)
- 06 ) Elaboration du budget prévisionnel de l'exercice 2021 (selon texte de résolution)
- 07 ) Délégation aux membres du conseil de prendre la décision du remplacement du système commun d'encodage des cartes magnétiques et des serrures magnétiques des portes d'entrée des appartements (selon devis et texte de résolution)
- 09 ) Fixation du budget maximum de la délégation et échéancier des appels de fonds (selon texte de résolution)
- 10 ) Point sur les dettes des copropriétaires et les procédures engagées
- 11 ) Mandat à donner au syndic pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots N°9 et 11 appartenant à Mr et/ou Mme BUTTIN débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires à la date du 6 octobre 2020 de la somme de 8 418,16 €, conformément à l'article 55 du décret du 17/03/1967 (selon texte de résolution)
- 12 ) Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots N°9 et 11 appartenant à Mr et/ou Mme BUTTIN débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 6 octobre 2020 de la somme de 8 418,16 € (selon texte de résolution)
- 13 ) Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 9 et 11 appartenant à M. et/ou Mme BUTTIN débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires, à la date du 6 octobre 2020, de la somme de 8 418,16 € (selon texte de résolution)
- 14 ) Budget et échéancier des appels de provisions pour financer de la procédure (selon texte de résolution)
- 15 ) Mandat à donner au syndic pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n°4, 15 et 81 appartenant à M. et/ou Mme DANVIN débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires, à la date du 6 octobre 2020, de la somme de 22 354,68 € conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 (selon texte de résolution)
- 16 ) Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure de saisie immobilière des lots n°4, 15 et 81 appartenant à M. et/ou Mme DANVIN débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires, à la date du 6 octobre 2020, de la somme de 22 354,68 € (selon texte de résolution)
- 17 ) Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n°4, 15 et 81 appartenant à M. et/ou Mme DANVIN débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires, à la date du 6 octobre 2020, de la somme de 22 354,68 € (selon texte de résolution)
- 18 ) Budget et échéancier des appels de provisions pour financer de la procédure (selon texte de résolution)

*[Signature]*

245

19 ) Information sur la délibération du conseil de territoire d'octobre 2018, actant la fin de la collecte dans les ZAE zones d'activités économiques en juillet 2019, et finalement repoussé au 31 décembre 2019

20 ) Point sur l'entretien des espaces verts et l'arrosage

21 ) REGLEMENT DE COPROPRIETE / Audit sur la mise à jour du règlement de copropriété selon la proposition du cabinet d'avocat NAUDIN ci-jointe (selon texte de résolution)

22 ) REGLEMENT DE COPROPRIETE / Audit sur la mise à jour du règlement de copropriété selon la proposition de la société NOMADE PROCESS ci-jointe (selon texte de résolution)

23 ) REGLEMENT DE COPROPRIETE / mise à jour du règlement de copropriété délégation aux membres du conseil syndical le pouvoir de décision sur le choix du prestataire (selon texte de résolution)

24 ) REGLEMENT DE COPROPRIETE / mise à jour du règlement de copropriété fixation du montant des sommes allouées au conseil syndical (selon texte de résolution)

25 ) REGLEMENT DE COPROPRIETE / Décision à prendre concernant l'autorisation à donner au syndic de publier auprès des services de publicité foncière le nouveau règlement de copropriété (selon texte de résolution)

26 ) Réalisation du Diagnostic Technique Global (selon les devis et texte de résolution)

Conformément aux dispositions de l'Article 22-2 de l'Ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020, le syndic a notifié aux copropriétaires que ceux-ci ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique, et que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance.

#### 01 ) Election du président de séance

Conformément aux dispositions de l'Article 22-3 4° de l'Ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020, lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, assure les missions qui incombent au président de séance en application des dispositions du décret du 17 mars 1967 susvisé.

*Monsieur DERET est président de séance en sa qualité de Président du Conseil Syndical.*

#### 02 ) Election des scrutateurs

Conformément aux dispositions de l'Article 22-3 de l'Ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020, il n'y a pas de désignation de scrutateur

*La résolution n'a pas été soumise au vote*

#### 03 ) Election du secrétaire de séance

*L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat par le syndic en exercice, la société SIGA-PROVENCE.*

*La résolution n'a pas été soumise au vote.*

*Après comptabilisation des votes par le secrétaire, les copropriétaires ayant renvoyé leurs bulletins de vote représentent 4945° / 9989°*

*Les copropriétaires n'ayant pas renvoyé leur vote sont :*

*AIO ( 660 ) - Amielh ( 116 ) - Bascou - ( 197 ) - Bokan ( 57 ) - Bonfils ( 65 ) - Buttin ( 200 ) - Cailleux ( 108 ) - Caillerez ( 135 ) - Credit Mutuel de l'Etang ( 183 ) - Calvet ( 58 ) - Chamarthur 107) - Courty B. ( 197 ) - Daidie ( 240 ) - Darwin ( 250 ) - Dareoux ( 33 ) - Delteil ( 58 ) - Druon ( 34 )*

Il 

266

– Dubreucq ( 241 ) – Dugenetay ( 92 ) – FDR ( 108 ) – Fiat ( 45 ) – Galloy ( 226 ) – Giachetti ( 58 ) – Guedon ( 65 ) – Lanteri ( 91 ) – Le Hong ( 152 ) – SDC Le Village de Rousset ( 30 ) – Loegel ( 92 ) – Lormant ( 216 ) – Mathieu ( 42 ) – Michel C. ( 107 ) – Michelet ( 48 ) – Nicole ( 65 ) – Racine ( 108 ) – Ruet ( 66 ) – Schatzkine ( 58 ) – Seguin ( 107 ) – Tourasse ( 57 ) – Trzcionkowski ( 108 ) – Valantin ( 131 ) – Verys ( 33 )

**04 ) Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2019 (selon texte de résolution)**

*L'assemblée générale, compte tenu des documents reçus faisant apparaître les différents comptes prévus par la législation en vigueur, compte tenu de la vérification préalable du conseil syndical, approuve les comptes tant individuels que collectifs, arrêtés au 31 décembre 2019 tels qu'ils ont été remis aux copropriétaires.*

Pour : 4780° / 4780°  
Contre : Néant  
Abstention : 165° / 4780°  
Bancel ( 58 ) – Morlon ( 107 )

*La résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.*

**05 ) Quitus au syndic (selon texte de résolution)**

*L'assemblée générale donne quitus entier et sans réserve à la Sté SIGA PROVENCE - 7 rue d'Italie - 13006 Marseille, pour sa gestion au 31 décembre 2019*

Pour : 4712° / 4712°  
Contre : Néant  
Abstention : 233° / 4945°  
Bancel ( 58 ) – Spinnler ( 175 )

*La résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.*

**06 ) Elaboration du budget prévisionnel de l'exercice 2021 (selon texte de résolution)**

*L'assemblée générale connaissance prise du budget prévisionnel de l'exercice 2021 qui lui a été adressé avec les comptes de l'exercice, approuve ce budget dont elle fixe le montant à 238 600 €. Il sera appelé par quart, au début de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2021*

Pour : 4780° / 4780°  
Contre : Néant  
Abstention : 165° / 4945°  
Bancel ( 58 ) – Morlon ( 107 )

*La résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.*

**07 ) Délégation aux membres du conseil de prendre la décision du remplacement du système commun d'encodage des cartes magnétiques et des serrures magnétiques des portes d'entrée des appartements (selon devis et texte de résolution)**

*Conformément aux dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale délègue aux membres du conseil de prendre la décision du remplacement du système commun d'encodage des cartes magnétiques et des serrures magnétiques des portes d'entrée des appartements.*



267

*Ces travaux comprennent le remplacement du système commun d'encodage des cartes magnétiques (logiciel, ordinateur portable, kit d'encodage, cartes magnétiques, etc...) pour un budget de 6000,00 euros, à répartir en charges générales, et le remplacement des serrures magnétiques des portes d'entrées d'appartement pour un budget de 280,00 euros TTC par appartement, à répartir en parts égales.*

Pour : 4254° / 9989°  
Contre : 0° / 9989°  
Abstention : 382° / 9989°  
Capimo ( 324 ) – Naquet ( 58 )  
Non votants : 309° / 9989°  
Resch ( 251 ) – Bancel ( 58 )

**L'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, aussi conformément aux dispositions de l'article 25-1 la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.**

Pour : 4254° / 4254°  
Contre : 0° / 4254°  
Abstention : 382° / 4945°  
Capimo ( 324 ) – Naquet ( 58 )  
Non votants : 309° / 4945°  
Resch ( 251 ) – Bancel ( 58 )

*La résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.*

**09 ) Fixation du budget maximum de la délégation et échéancier des appels de fonds (selon texte de résolution)**

*Conformément aux dispositions de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs à 42.400,00 euros TTC, soit :*

- un budget de 6000,00 euros, à répartir en charges générales, pour le remplacement du système commun d'encodage des cartes magnétiques (logiciel, ordinateur portable, kit d'encodage, cartes magnétiques, etc...)*
- un budget de 36.400,00 euros TTC, à répartir en parts égales, 280,00 euros TTC par appartement, pour le remplacement des serrures magnétiques des portes d'entrées d'appartement.*

*L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.*

*Echéancier des appels de fonds : 01-04-2021*

Pour : 4505° / 4505°  
Contre : Néant  
Abstention : 440° / 4945°  
Bancel ( 58 ) – Naquet ( 58 ) – Capimo ( 324 )

*La résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.*

**10 ) Point sur les dettes des copropriétaires et les procédures engagées**

268

*Le syndic détaille les différentes démarches et procédures engagées contre les copropriétaires débiteurs.*

**11 ) Mandat à donner au syndic pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots N°9 et 11 appartenant à Mr et/ou Mme BUTTIN débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires à la date du 6 octobre 2020 de la somme de 8 418,16 €, conformément à l'article 55 du décret du 17/03/1967 (selon texte de résolution)**

*Après en avoir délibéré, l'assemblée générale passe au vote pour donner mandat au syndic pour engager, si besoin, une procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 9 et 11 appartenant à Mr et/ou Mme BUTTIN débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires à la date du 6 octobre 2020 de la somme de 8 418,16 € conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.*

Pour : 4548° / 4694°  
Contre : 146° / 4694°  
Blanc ( 88 ) – Naquet ( 58 )  
Abstention : 251° / 4945°  
Resch ( 251 )

*La résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.*

**12 ) Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots N°9 et 11 appartenant à Mr et/ou Mme BUTTIN débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 6 octobre 2020 de la somme de 8 418,16 € (selon texte de résolution)**

*Après en avoir délibéré, l'assemblée générale passe au vote pour fixer à 30 000 € le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 9 et 11 appartenant à Mr et/ou Mme BUTTIN débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires à la date du 6 octobre 20020 de la somme de 8 418,16 €*

*Les copropriétaires présents ou représentés prennent acte, qu'à défaut d'enrecheisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.*

Pour : 4548° / 4694°  
Contre : 146° / 4694°  
Naquet ( 58 ) – Blanc ( 88 )  
Abstention : 251° / 4945°  
Resch ( 251 )

*La résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.*

**13 ) Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 9 et 11 appartenant à M. et/ou Mme BUTTIN débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires, à la date du 6 octobre 2020, de la somme de 8 418,16 € (selon texte de résolution)**

*Après avoir entendu l'exposé du syndic, l'assemblée générale passe au vote pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues à la somme de 1000 €, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 9 et 11, appartenants à M. et/ou Mme BUTTIN, débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires à la date du 6 octobre 2020, de la somme de 8 418,16 €.*

Pour : 4548° / 4694°  
Contre : 146° / 4694°  
Naquet ( 58 ) – Blanc ( 88 )

M 



249

Abstention : 251° / 4945°  
Resch ( 251 )

*La résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.*

**14 ) Budget et échéancier des appels de provisions pour financer de la procédure (selon texte de résolution)**

*Afin de financer la procédure à engager (honoraires d'avocats, honoraires du syndic conformément au contrat de syndic du 18 juin 2019, huissiers etc.), l'assemblée générale vote un budget de 2000 € TTC. A ce titre, elle autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies.*

*Echéancier des appels de provisions : 1<sup>er</sup> avril 2021 (montant de la ou des provision(s) et date(s) d'exigibilité).*

Pour : 4441° / 4587°  
Contre : 146° / 4587°  
Naquet ( 58 ) - Blanc ( 88 )  
Abstention : 358° / 4945°  
Resch ( 251 ) - Morion ( 107 )

*La résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.*

**15 ) Mandat à donner au syndic pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n°4, 15 et 81 appartenant à M. et/ou Mme DANVIN débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires, à la date du 6 octobre 2020, de la somme de 22 354,68 € conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 (selon texte de résolution)**

*Après en avoir délibéré, l'assemblée générale passe au vote pour donner mandat au syndic pour engager, si besoin, une procédure aux fins de saisie immobilière des lots 4, 15 et 81 appartenant à M. et/ou Mme DANVIN débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 6 octobre 2020 la somme de 22 354,68 €, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.*

Pour : 4224° / 4370°  
Contre : 146° / 4370°  
Naquet ( 58 ) - Blanc ( 88 )  
Abstention : 575° / 4945°  
Resch ( 251 ) - Capimo ( 324 )

*La résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.*

**16 ) Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure de saisie immobilière des lots n°4, 15 et 81 appartenant à M. et/ou Mme DANVIN débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires, à la date du 6 octobre 2020, de la somme de 22 354,68 € (selon texte de résolution)**

*Après en avoir délibéré, l'assemblée générale passe au vote pour fixer à 30 000 €, le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n°4, 15 et 81 appartenant à M. et/ou Mme DANVIN débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires, à la date du 6 octobre 2020, de la somme de 22 354,68 €.*

*Handwritten initials and a signature.*

250

*Les copropriétaires présents et représentés prennent acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat des Copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.*

Pour : 4224° / 4370°  
Contre : 146° / 4370°  
Naquet ( 58 ) - Blanc ( 88 )  
Abstention : 575° / 4945°  
Resch ( 251 ) - Capimo ( 324 )

*La résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.*

**17) Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n°4, 15 et 81 appartenant à M. et/ou Mme DANVIN débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires, à la date du 6 octobre 2020, de la somme de 22 354,68 € (selon texte de résolution)**

*Après avoir entendu l'exposé du syndic, l'assemblée générale passe au vote pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues à la somme de zéro (0) €, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n°4, 15 et 81 appartenant à M. et/ou Mme DANVIN débiteurs à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires, à la date du 6 octobre 2020, de la somme de 22 354,68 €.*

Pour : 4224° / 4370°  
Contre : 146° / 4370°  
Naquet ( 58 ) - Blanc ( 88 )  
Abstention : 575° / 4945°  
Resch ( 251 ) - Capimo ( 324 )

*La résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.*

**18) Budget et échéancier des appels de provisions pour financer de la procédure (selon texte de résolution)**

*Afin de financer la procédure à engager (honoraires d'avocats, honoraires du syndic conformément au contrat de syndic du 18 juin 2019, huissiers etc.), l'assemblée générale vote un budget de 2000 € TTC. A ce titre, elle autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies.*

*Echéancier des appels de provisions : 1<sup>er</sup> avril 2021 (montant de la ou des provision(s) et date(s) d'exigibilité).*

Pour : 4441° / 4587°  
Contre : 146° / 4587°  
Blanc ( 88 ) - Naquet ( 58 )  
Abstention : 358° / 4945°  
Morlon ( 107 ) - Resch ( 251 )

*La résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.*

**19) Information sur la délibération du conseil de territoire d'octobre 2018, actant la fin de la collecte dans les ZAE zones d'activités économiques en juillet 2019, et finalement repoussé au 31 décembre 2019**

251

*Le syndic informe les copropriétaires que la copropriété est située dans une zone d'activités économiques.*

*Par délibération n° 2018\_Ci2\_445 du 11 octobre 2018, le conseil de territoire du pays d'Aix approuvé une feuille de route sur les déchets d'activités économiques, et notamment la fin de la collecte des déchets dans les ZAE zones d'activités économiques en juillet 2019, décision finalement mise en oeuvre le 31 décembre 2019.*

*le G.I.H.V.A a consulté plusieurs prestataires privés pour la collecte des déchets, et a retenu la proposition de la société B&P ENVIRONNEMENT, le tarif étant de 17,00 euros H.T par container de 660L pour les déchets assimilés ménagers.*

*Aussi, à compter du 1er janvier 2020, la collecte des déchets est effectuée par la société B&P ENVIRONNEMENT selon le tarif ci-dessus, le budget annuel est d'environ 34 000,00 euros TTC.*

*Point sans vote*

**20 ) Point sur l'entretien des espaces verts et l'arrosage**

*Point sans vote*

**21 ) REGLEMENT DE COPROPRIETE / Audit sur la mise à jour du règlement de copropriété selon la proposition du cabinet d'avocat NAUDIN ci-jointe (selon texte de résolution)**

*En application des articles 1 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, et ayant été informée de l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété prévue par les articles 206 et 209 de la loi ELAN, le syndicat des copropriétaires décide de faire réaliser une étude sur la nécessité d'une mise à jour du règlement de copropriété afin d'harmoniser les parties communes à jouissance privative, les parties communes spéciales, et les éventuels lots transitoires présents dans la copropriété avec les nouvelles définitions légales.*

*Pour ce faire l'assemblée générale décide d'adopter le devis du cabinet d'avocats NAUDIN pour un montant maximum de 780,00 €, selon proposition jointe à l'ordre du jour de la présente assemblée générale, montant qui sera ramené à 480,00 euros si le règlement de copropriété est complet et officiel.*

Pour : 956° / 4838°

Bru ( 269 ) – Schweckler ( 55 ) – Spinnler ( 175 ) - Capimo ( 324 ) – Apert ( 46 ) – Attar ( 87 )

Contre : 3882° / 4838°

Abstention : 107° / 4945°

Morlon ( 107 )

*La résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.*

**22 ) REGLEMENT DE COPROPRIETE / Audit sur la mise à jour du règlement de copropriété selon la proposition de la société NOMADE PROCESS ci-jointe (selon texte de résolution)**

*En application des articles 1 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, et ayant été informée de l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété prévue par les articles 206 et 209 de la loi ELAN, le syndicat des copropriétaires décide de faire réaliser une étude sur la nécessité d'une mise à jour du règlement de copropriété afin d'harmoniser les parties communes à jouissance privative, les parties communes spéciales, et les éventuels lots transitoires présents dans la copropriété avec les nouvelles définitions légales.*

*N* *W*

252

*Pour ce faire l'assemblée générale décide d'adopter le devis de la société NOMADE PROCESS pour un montant de 756,00 €, selon proposition jointe à l'ordre du jour de la présente assemblée générale, montant qui sera ramené à 456,00 euros si le règlement de copropriété est complet et officiel.*

Pour : 1014° / 4838°  
Bru ( 269 ) - Schweckler ( 55 ) - Spinnler ( 175 ) - Bancel ( 58 ) - Capimo ( 324 ) - Apert ( 46 ) - Attar ( 87 )  
Contre : 3824° / 4838°  
Abstention : 107° / 4945°  
Morion ( 107 )

*La résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.*

**23 ) REGLEMENT DE COPROPRIETE / mise à jour du règlement de copropriété délegation aux membres du conseil syndical le pouvoir de décision sur le choix du prestataire (selon texte de résolution)**

*Si après étude, il apparaissait nécessaire, en application des articles 1 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, de faire réaliser la mise à jour du règlement de copropriété afin d'harmoniser les parties communes à jouissance privative, les parties communes spéciales, et les éventuels lots transitoires présents dans la copropriété avec les nouvelles définitions légales, l'assemblée générale décide de déléguer aux membres du conseil syndical le pouvoir de choisir le prestataire chargé de réaliser cette mise à jour conformément aux dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965.*

Pour : 1014° / 4838°  
Bru ( 269 ) - Schweckler ( 55 ) - Spinnler ( 175 ) - Bancel ( 58 ) - Capimo ( 324 ) - Apert ( 46 ) - Attar ( 87 )  
Contre : 3824° / 4838°  
Abstention : 107° / 4945°  
Morion ( 107 )

*La résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.*

**24 ) REGLEMENT DE COPROPRIETE / mise à jour du règlement de copropriété fixation du montant des sommes allouées au conseil syndical (selon texte de résolution)**

*Conformément aux dispositions de l'article 21-3 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe le montant des sommes allouées au conseil syndical à 5.000,00 € afin de faire réaliser la mise à jour du règlement de copropriété afin d'harmoniser les parties communes à jouissance privative, les parties communes spéciales, et les éventuels lots transitoires présents dans la copropriété avec les nouvelles définitions légales.*

Pour : 1014° / 4838°  
Bru ( 269 ) - Schweckler ( 55 ) - Spinnler ( 175 ) - Bancel ( 58 ) - Capimo ( 324 ) - Apert ( 46 ) - Attar ( 87 )  
Contre : 3824° / 4838°  
Abstention : 107° / 4945°  
Morion ( 107 )

*La résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.*

AD

253

**25 ) REGLEMENT DE COPROPRIETE / Décision à prendre concernant l'autorisation à donner au syndic de publier auprès des services de publicité foncière le nouveau règlement de copropriété (selon texte de résolution)**

*L'assemblée générale après avoir délibéré :*

- donne mandat au syndic, assisté de ..... pour publier au service publicités foncières, la modification du règlement de copropriété et établir le nouvel état descriptif de division
- décide que les frais d'actes, y compris ceux liés au modificatif du règlement de copropriété sont répartis en charges communes générales
- décide suivant le devis pour un montant de ..... € que les frais exposés par le syndic sont à la charge du syndicat des copropriétaires

Pour : 1014° / 4838°  
 Bru ( 269 ) - Schweckler ( 55 ) - Spinnler ( 175 ) - Bancel ( 58 ) - Capimo ( 324 ) - Apert ( 46 ) - Attar ( 87 )  
 Contre : 3824° / 4838°  
 Abstention : 107° / 4945°  
 Morlon ( 107 )

*La résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.*

**26 ) Réalisation du Diagnostic Technique Global (selon les devis et texte de résolution)**

*Après avoir été informée de la possibilité prévue par l'article L 731-1 du code de la construction et de l'habitation de faire réaliser un diagnostic technique global aux fins d'information sur la situation générale de l'immeuble et sur les éventuels travaux à prévoir, l'assemblée générale décide de faire réaliser le Diagnostic Technique Global par l'entreprise ..... pour un montant de .....€*

Pour : 839° / 4838°  
 Bru ( 269 ) - Schweckler ( 55 ) - Bancel ( 58 ) - Capimo ( 324 ) - Apert ( 46 ) - Attar ( 87 )  
 Contre : 4057° / 4838°  
 Abstention : 107° / 4945°  
 Morlon ( 107 )

*La résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.*

**Le président de Séance :**

**Accesseurs :**

**Secrétaire :**

Notification des décisions des Assemblées Générales en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 :

*\*Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic.*

*Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.*

*Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.*

*Si l'est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.\**

254

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE Copropriété : LE VILLAGE VERT DE ROUSSET

Le 24 janvier 2022 à 14h00, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE VILLAGE VERT DE ROUSSET sis 318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET a tenu son Assemblée Générale en la salle de réunion GARDEN CITY 318 avenue Francis Perrin - 13790 Rousset, sur convocation du syndic en exercice à l'effet de délibérer sur ordre du jour suivant :

### ORDRE DU JOUR

- 01) Election du président de séance (Article 24)
- 02) Election des scrutateurs (Article 24)
- 03) Election du secrétaire de séance (Article 24)
- 04) Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020 (Article 24)
- 05) Vote du budget prévisionnel (Article 24)
- 06) Désignation du syndic (Article 25 ou 25-1)
- 07) Fonds de travaux (Article 25 ou 25-1)
- 08) Fixation des conditions selon lesquelles sera tenue la comptabilité de l'immeuble en ce qui concerne les fonds du syndicat (Article 25 ou 25-1)
- 09) Election des membres du conseil syndical : Mr BOLLET (Article 25 ou 25-1)
- 10) Election des membres du conseil syndical / Mr DERET (Article 25 ou 25-1)
- 11) Election des membres du conseil syndical : Mr LOPEZ (Article 25 ou 25-1)
- 12) Election des membres du conseil syndical : Mr MOREL (Article 25 ou 25-1)
- 13) Election des membres du conseil syndical : Mr ANUS (Article 25 ou 25-1)
- 14) Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (Article 25 ou 25-1)
- 15) Mise en concurrence des contrats et marchés (Article 25 ou 25-1)
- 16) Clauses d'aggravation des charges (Article 24)
- 17) Autorisation permanente à donner à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (selon texte de résolution) (Article 24)
- 18) Point sur procédures contentieuses liées aux saisies immobilières dossiers DANVIN et BUTTIN (Art. 24)
- 19) Point d'informations diverses

Après pointage de la feuille de présence, il apparaît :

### Présents et représentés : 4152 / 9989 tantièmes

AMIELH Georges (116) - ANUS Jocelyn (92) - ARNAUD Pascal & Annie (69) - BASCOU Serge & Laurenc (197) - BOKAN JEAN FRANCOIS (57) - BRU Bernard (269) - CAILLIEREZ HERVE (135) - COURTY Benjamin (197) - DAIDIE Alain (240) - DAMER ELCHAMI Adnan (174) - DE MANNOURY DE CROISILLES Oliv (68) - DERET Herve (248) - DESC INVEST (107) - DIKRAN (58) - DPB (77) - DUCLOS Thierry (35) - DUVIVIER Christophe (66) - EMG INVEST (107) - FARGES Michel (59) - FONTAINE Serge & Martine (91) - GARDEN CITY ROUSSET (42) - GUITTET François (91) - JACQUET Ferris (58) - LARGE Michel (308) - LE VILLAGE VERT DE ROUSSET (30) - LOGICIEL ORG® & SYST. INFORMAT (211) - MATHIEU JEAN JACQUES (42) - MAUVIERES Philippe Auréli (54) - MICHEL Sylvia (58) - MICHELET Pierre (48) - MOREL Pierre (163) - MORLON François & Aline (107) - NICOLLE AGNES (65) - SCHWECKLER Paul & Marie (55) - SPINLER Daniel (175) - TRZCIONKOWSKI Gilles (108) - ZAROUYAN PASCALE (76) -

### Absents : 5837 / 9989 tantièmes

AIO RESIDENCES (495) - APERT Jean Frederic (46) - ATTAR Emmanuel (87) - AURET Benoit (58) - BANCEL Patrice (58) - BLANC Christian (88) - BONFILS (65) - BUTTIN CHRISTIAN MARIE (200) - CAILLEUX Thierry & Marie (108) - CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE L E (183) - CAPIMO 121 (130) - CHAMARTHUR Mme GAILLARD (107) - COSIMO - 53214 (526) - COURTY Pierre (92) - DANVIN Didier (250) - DAREOUX Roman (33) - DELTEIL Jean-François (58) - DINÉ Amaud (91) - DRUON-BRASSELET Xavier (34) - DUBREUCQ VAN DORPE Olivier (241) - DUGENETAY David (92) - FIAT GUY (43) - GALLOY Muriel (226) - GANTIN Jérôme (198) - GIACHETTI Jonathan (58) - GUEDON PHILIPPE (65) - IMMOPLUS (188) - LE HONG Sylvie (152) - LOEGL Jean-Marc (92) - LOPEZ Christian (105) - LORMANT Philippe (216) - MICHEL Claude & Regine (107) - MOURON & Restriz (66) - NAQUET Philippe (58) - PIERRARD IMMOBILIER (107) - RACINE Marie-Laure (108) - RESCH Jean Paul (251) - RUET Franck NATHALIE (33) -

255

**01) Election du président de séance (Article 24)**

Mr DERET élu Président(e) de séance.

Vote pour : 3978 / 3978  
Vote contre : 0 / 3978  
Vote abstention : 174 / 3978  
DAMER ELCHAMI Adnan (174) -

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.**

**02) Election des scrutateurs (Article 24)**

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur(trice) Mr MOREL

Art. 15 du décret du 17 mars 1967

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Vote pour : 3978 / 3978  
Vote contre : 0 / 3978  
Vote abstention : 174 / 3978  
DAMER ELCHAMI Adnan (174) -

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.**

**03) Election du secrétaire de séance (Article 24)**

L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat par le syndic en exercice, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

ou

Le Cabinet SIGA SAS est élu secrétaire de séance.

art. 15 du décret du 17 mars 1967

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Vote pour : 3978 / 3978  
Vote contre : 0 / 3978  
Vote abstention : 174 / 3978  
DAMER ELCHAMI Adnan (174) -

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.**

256

**04) Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020 (Article 24)**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020  
Art. 11 du décret du 17 mars 1967 (extrait)

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I. - Pour la validité de la décision :

1<sup>o</sup> 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 ;

Vote pour : 4152 / 4152  
Vote contre : 0 / 4152  
Vote abstention : 0 / 4152

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.**

**05) Vote du budget prévisionnel (Article 24)**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.  
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de **272.020 euros**  
Il sera appelé par quart, soit 68005 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 20 ).

Art. 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

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.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale (...)

Art. 43 du décret du 17 mars 1967

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. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation

Vote pour : 4152 / 4152  
Vote contre : 0 / 4152  
Vote abstention : 0 / 4152

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.**



257

**06) Désignation du syndic (Article 25 ou 25-1)**

Le syndic rappelle que l'assemblée générale du 18 juin 2019 avait désigné la Sté SIGA PROVENCE es qualité de syndic jusqu'au 30 juin 2022 inclus. Dans la mesure où le Cabinet SIGA PROVENCE est devenu SIGA SAS il est nécessaire demander à l'assemblée générale de revoter ledit contrat mais sous sa nouvelle désignation.

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic :

- La Société SIGA SAS - 7 rue d'Italie - 13006 Marseille, représentée par M. Nicolas RASTIT, titulaire de la carte professionnelle mention syndic de copropriétés n° 1310 2016 000 003 340 délivrée par la CCI de Marseille Provence et garanti par la Compagnie Européenne de Garantie et Caution C.E.G.C. - 16 rue Hocke - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense cedex.

Le contrat de syndic commence le 24/01/2022 et prendra fin le 23/01/2025

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée :  
- qu'elle accepte en l'état

L'assemblée générale désigne Mr DERET pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Vote pour : 4152 / 9989  
Vote contre : 0 / 9989  
Vote abstention : 0 / 9989

**Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.**

**La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote**

Vote pour : 4152 / 4152  
Vote contre : 0 / 4152  
Vote abstention : 0 / 4152

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.**

**07) Fonds de travaux (Article 25 ou 25-1)**

1/ Fixation du montant du fonds de travaux (supérieur à 5 %)

L'assemblée générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de fixer un taux supérieur au taux de 5 % prévu par la loi, soit 5 % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'assemblée générale du 24 janvier 2022. Ce fonds sera placé sur un livret ouvert à la banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

2/ Dispense de mise en place du fonds de travaux (immeuble comportant moins de dix lots)

L'assemblée générale, informée de la possibilité de voter une dispense de mise en place du fonds de travaux prévu par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

258

### 3/ Utilisation du fonds de travaux

L'assemblée générale, ayant décidé de faire réaliser les travaux suivants ....., décide de les financer à partir du fonds de travaux mis en place par le syndicat des copropriétaires.

Ainsi, l'assemblée décide d'affecter totalement / partiellement le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Textes de référence

Art. 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

II. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

III. - Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

IV. - Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

Art. 10 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Le syndic est chargé (...) d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations 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 a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

Vote pour : 726 / 9989

AMIELH Georges (116) - BASCOU Serge & Laureat (197) - BOKAN JEAN FRANCOIS (57) - CAILLIEREZ HERVE (135) - JACQUET Perrine (58) - SCHWECKLER Paul & Marc (55) - TRZCIONKOWSKI Gilles (108) -

Vote contre : 3361 / 9989

Vote abstention : 65 / 9989

NICOLLE AGNES (65) -

**Cette résolution est rejetée à la majorité de l'ensemble des copropriétaires.**

259

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

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

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.

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

**Article 25 du décret du 17 mars 1967**

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.

Vote pour : 4095 / 9989  
Vote contre : 57 / 9989  
BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -  
Vote abstention : 0 / 9989

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote

Vote pour : 4095 / 4152  
Vote contre : 57 / 4152  
BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -  
Vote abstention : 0 / 4152

Cette résolution est adoptée à la majorité

**11) Election des membres du conseil syndical : Mr LOPEZ (Article 25 ou 25-1)**

Suite à l'assemblée générale de l'année 18 juin 2019, le conseil syndical était élu jusqu'au 31 décembre 2021. Il est proposé de re-désigner les mêmes copropriétaires pour une période de 3 ans, leur mandat s'entendra du 24 janvier 2022 au 31 décembre 2024.

Election des membres du conseil syndical  
L'assemblée générale désigne qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 23/01/2025 M. LOPEZ

Textes de référence  
Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)  
Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du

260

conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.  
Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.  
Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.  
Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.  
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.  
A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

**Article 25 du décret du 17 mars 1967**

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.

Vote pour : 3960 / 9989  
Vote contre : 57 / 9989  
BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -  
Vote abstention : 135 / 9989  
CAILLIEREZ HERVE (135) -

**Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.**

**La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote**

Vote pour : 3960 / 4017  
Vote contre : 57 / 4017  
BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -  
Vote abstention : 135 / 4017  
CAILLIEREZ HERVE (135) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité**

**12) Election des membres du conseil syndical : Mr MOREL (Article 25 ou 25-1)**

Suite à l'assemblée générale de l'année 18 juin 2019, le conseil syndical était élu jusqu'au 31 décembre 2021. Il est proposé de re-désigner les mêmes copropriétaires pour une période de 3 ans, leur mandat s'entendra du 24 janvier 2022 au 31 décembre 2024.

Election des membres du conseil syndical  
L'assemblée générale désigne qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 23/01/2025 M. MOREL

Textes de référence  
Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

261

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

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

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.

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

Article 25 du décret du 17 mars 1967

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.

Vote pour : 3960 / 9989

Vote contre : 57 / 9989

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 9989

CAILLIEREZ HERVE (135) -

**Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.**

**La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote**

Vote pour : 3960 / 4017

Vote contre : 57 / 4017

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 4017

CAILLIEREZ HERVE (135) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité**

262

**13) Election des membres du conseil syndical : Mr ANUS (Article 25 ou 25-1)**

Suite à l'assemblée générale de l'année 18 juin 2019, le conseil syndical était élu jusqu'au 31 décembre 2021. Il est proposé de re-désigner les mêmes copropriétaires pour une période de 3 ans, leur mandat s'entendra du 24 janvier 2022 au 31 décembre 2024.

Election des membres du conseil syndical

L'assemblée générale désigne qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 23/01/2025 M. ANUS

Textes de référence

Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet. Le syndic, ses associés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

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

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.

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

Article 25 du décret du 17 mars 1967

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.

Vote pour : 3960 / 9989

Vote contre : 57 / 9989

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 9989

CAILLIEREZ HERVE (135) -

**Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.**

**La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote**

Vote pour : 3960 / 4017

Vote contre : 57 / 4017

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 4017

CAILLIEREZ HERVE (135) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité**

**13-1) Election des membres du conseil syndical : Mr AUBERT (Article 25 ou 25-1)**

Suite à l'assemblée générale de l'année 18 juin 2019, le conseil syndical était élu jusqu'au 31 décembre 2021. Il est proposé de re-désigner les mêmes copropriétaires pour une période de 3 ans, leur mandat s'entendra du 24 janvier 2022 au 31 décembre 2024.

Election des membres du conseil syndical

L'assemblée générale désigne qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 30/06/2022 M. AUBERT

Textes de référence

Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

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

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.

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

Article 25 du décret du 17 mars 1967

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.

Vote pour : 3960 / 9989

Vote contre : 57 / 9989

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 9989

CAILLIEREZ HERVE (135) -

**Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.**

**La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote**

Vote pour : 3960 / 4017

Vote contre : 57 / 4017

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 4017

CAILLIEREZ HERVE (135) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité**

264

**14) Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (Article 25 ou 25-1)**

L'assemblée générale décide de fixer à 1.500 euros TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.  
Texte de référence – art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)  
L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Vote pour : 3988 / 9989  
Vote contre : 57 / 9989  
BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -  
Vote abstention : 107 / 9989  
MORLON François & Aïm (107) -

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote

Vote pour : 3988 / 4045  
Vote contre : 57 / 4045  
BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -  
Vote abstention : 107 / 4045  
MORLON François & Aïm (107) -

Cette résolution est adoptée à la majorité

**15) Mise en concurrence des contrats et marchés (Article 25 ou 25-1)**

L'assemblée générale décide de fixer à 1.500 euros TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Texte de référence – art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Vote pour : 4095 / 9989  
Vote contre : 57 / 9989  
BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -  
Vote abstention : 0 / 9989

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote

Vote pour : 4095 / 4152  
Vote contre : 57 / 4152  
BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -  
Vote abstention : 0 / 4152

Cette résolution est adoptée à la majorité



265

**16) Clauses d'aggravation des charges (Article 24)**

L'assemblée générale de la copropriété, décide ou confirme en tant que besoin, que tout copropriétaire ou ses ayants- cause, qui pour une quelconque raison, aggraverait les charges communes, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation de charges.  
En particulier, tous les frais et honoraires quelconques engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.  
D'autre part, en application de l'article 36 du Décret n° 67 - 223 du 17 mars 1967, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, toute somme non payée à la date fixée par l'assemblée générale, porte intérêt au profit du Syndicat au taux légal en matière civile.  
L'assemblée décide de faire courir ces intérêts le premier jour du mois suivant :  
- les dates de règlement fixées pour le budget prévisionnel  
- la date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes pour la régularisation de ces derniers  
- la date de l'appel de fonds pour tout appel exceptionnel.  
Les présents votes pour équivalent à la mise en demeure pour l'application de la présente résolution.  
La notification de la présente décision dans les termes de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965, valant pour les opposants absents ou défaillants, bonne et valable mise en demeure de régler les sommes fixées ou approuvées par l'assemblée générale aux dates fixées par ladite assemblée.  
Le tout sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être dus au Syndicat du fait du préjudice causé par un règlement tardif.

Cette décision est valable pour une durée de 3 ans.

Vote pour : 3960 / 4017  
Vote contre : 57 / 4017  
BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -  
Vote abstention : 135 / 4017  
CAILLIEREZ HERVE (135) -

Cette résolution est adoptée à la majorité

**17) Autorisation permanente à donner à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (selon texte de résolution) (Article 24)**

L'assemblée générale autorise la Police et la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

Vote pour : 4095 / 4152  
Vote contre : 57 / 4152  
BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -  
Vote abstention : 0 / 4152

Cette résolution est adoptée à la majorité

**18) Point sur les procédures contentieuses liées aux saisies immobilières des dossiers DANVIN et BUTIN (Article 24)**

L'assemblée générale du 12 novembre 2020 a voté à l'encontre de ces copropriétaires débiteurs une procédure aux fins de saisie immobilière : le point contentieux est en annexe

Vote pour : 3888 / 3888  
Vote contre : 0 / 3888  
Vote abstention : 264 / 3888  
DAMER ELCHAMI Adnan (174) - DUCLOS Thierry (35) - SCHWECKLER Paul & Mane (55) -

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

266

**19) Point d'informations diverses**

La prochaine assemblée générale sera convoquée avant le 30 juin 2022 notamment pour voter le budget 2023.

Sur les futurs travaux à envisager, il devrait être portés à l'ordre du jour de l'assemblée générale devant se faire au plus tard le 30 juin 2022.

On envisage : travaux de gouttière / écoulement / joint de dilatation / problème d'étanchéité

- a/ Certificat d'Economie d'Energie (CEE) voir Rudy GUGEL pour isolation toiture + garden city
- b/ établir des devis de marquage parking avec numération appartements et parkings (Sté COVEVIA)

Vote pour : 3822 / 9989

AMIELH Georges (116) - ANUS Jocelyn (92) - ARNAUD Pascal & Annie (69) - BASCOU Serge & Laurenc (197) - BOKAN JEAN FRANCOIS (51) - BRU Bernard (269) - CAILLIEREZ HERVE (133) - COURTU Benjamin (197) - DAIDIE Alain (240) - DE MANNOURY DE CROISILLES Oliv (58) - DERET Hervé (248) - DESC INVEST (107) - DIKRAN (58) - DPB (77) - EMG INVEST (107) - FARGES Michel (58) - FONTAINE Serge & Martine (91) - GARDEN CITY ROUSSET (42) - GUITTET François (91) - JACQUET Perrine (58) - LARGE Michel (308) - LE VILLAGE VERT DE ROUSSET (30) - LOGICIEL ORG® & SYST. INFORMAT (211) - MATHIEU JEAN JACQUES (42) - MAUVIERES Philippe Auréli (54) - MICHEL Sylvie (58) - MICHELET Pierre (48) - MOREL Pierre (163) - MORLON François & Alin (107) - NICOLLE AGNES (65) - SPINLER Daniel (173) - TRZCIONKOWSKI Gilles (108) - ZAROUYAN PASCALE (76) -

Vote contre : 0 / 9989

Vote abstention : 330 / 9989

DAMER ELCHAMI Adnan (174) - DUCLOS Thierry (35) - DUVIVIER Christophe (66) - SCHWECKLER Paul & Marie (55) -

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h05

Le président de Séance :

Accesseurs :

Secrétaire :

Notification des décisions des Assemblées Générales en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 :

*"Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat"*

*Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.*

*Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.*

*S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."*

Certifié conforme à l'original

267

198

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE Copropriété : LE VILLAGE VERT DE ROUSSET

Le 28 Juin 2022 à 13h30, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE VILLAGE VERT DE ROUSSET sis 318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET a tenu son Assemblée Générale en la salle de réunion GARDEN CITY 318 avenue Francis Perrin - 13790 Rousset, sur convocation du syndic en exercice à l'effet de délibérer sur ordre du jour suivant :

### ORDRE DU JOUR

1. Election du président de séance (Article 24)
2. Election des scrutateurs (Article 24)
3. Election du secrétaire de séance (Article 24)
4. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (Article 24)
5. Vote du budget prévisionnel 2023 (Article 24)
6. Fonds de travaux (Article 25 ou 25-1)
7. Fixation des conditions selon lesquelles sera tenue la comptabilité de l'immeuble en ce qui concerne les fonds du syndicat (Article 25 ou 25-1)
8. Rappel des membres du Conseil Syndical ()
9. Election des membres du conseil syndical : confirmation de la candidature de Mr AUBERT / LOGICIEL ORG. SYST INFORMATIQUE (Article 25 ou 25-1)
10. Clauses d'aggravation des charges (Article 24)
11. Autorisation permanente à donner à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (selon texte de résolution) (Article 24)
12. Point d'informations diverses sur les travaux (Article 24)
13. Point sur les procédures judiciaires (Article 24)
14. Ratification du contrat d'assurance à partir du 26 janvier 2022 auprès d'ARILIM (SADA) (Art 24)

Après pointage de la feuille de présence, il apparaît :

**Présents et représentés : 5981 / 9989 tantièmes**

AMIELLI Georges (116) - ANUS Jocelyn (92) - APERT Jean Frédéric (46) - AURET Benoit (58) - BANCEL Patrice (58) - BASCOU Serge & Laurenc (197) - BLANC Christian (88) - BOKAN JEAN FRANCOIS (57) - BRU Bernard (269) - CAILLIEREZ HERVE (135) - CHAMARTIUR Mme GAILLARD (107) - COSIMO - 53214 (526) - COURTU Pierre (92) - DAIDIE Alain (240) - DAMER ELCHAMI Adnan (174) - DERET Hervé (248) - DESC INVEST (107) - DIKRAN (58) - DPB (77) - DUBREUCQ / VAN DORPE Olivier (241) - DUCLOS Thierry (35) - DUVIVIER Christophe (66) - EMC INVEST (107) - FONTAINE Serge & Martine (91) - GALLOY Muriel (226) - GANTIN Jérôme (198) - GUITTET François (91) - IMMOPLUS (188) - LARGE Michel (308) - LOGICIEL ORG® & SYST INFORMAT (211) - LOPEZ Christian (105) - LORMANT Philippe (216) - MAUVIERES Philippe Auréli (54) - MICHEL Claude & Régine (107) - MICHEL Sylvie (58) - MICHELET Pierre (48) - MOREL Pierre (163) - NAQUET Philippe (58) - RESCH Jean Paul (251) - SCHWECKLER Paul & Marie (55) - SPINLER Daniel (175) - TRZCIONKOWSKI Gilles (108) - ZAROUYAN PASCALE (76) -

Absents : 4008 / 9989 tantièmes

AJO RESIDENCES (495) - ARNAUD Pascal & Anne (69) - ATTAR Emmanuel (87) - BONFILS (65) - BUTTIN CHRISTIAN MARIE (200) - CAILLEUX Thierry & Marie (108) - CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE L E (183) - CAPIMO 121 (130) - COURTU Benjamin (197) - DANVIN Didier (250) - DAREBOUX Romain (33) - DE MANNOURY DE CROISSIER LES Oliv (68) - DELTEIL Jean-François (58) - CITY ROUSSET (42) - DRUON-BRASSLLET Xavier (34) - DUGENETAY David (92) - FARGES Michel (58) - FIAT GUY (45) - GARDEN VILLAGE VERT DE ROUSSET (30) - LOEGEL Jean-Marc (92) - JACQUET Perrine (58) - LE HONG Sylvie (152) - LE MOURON Bastienne (108) - NICOLLE AGNES (65) - ODS (324) - PIERRARD IMMOBILIER (107) - RACINE Marie-Laure (108) - RUET Franck & Beatrix (66) - SCHATZKINE Pierre (58) - SEGUIN Nicolas (107) - TOURASSE Jean Marc (57) - VALANTIN Eric (66) - VENYS NATHALIE (33) -

# R

269

**04) Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (Article 24)**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire  
- l'état financier  
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires  
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Art. 11 du décret du 17 mars 1967 (extrait)

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 approuvé ;

Vote pour : 5981 / 5981

Vote contre : 0 / 5981

Vote abstention : 0 / 5981

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.**

**05) Vote du budget prévisionnel 2023 (Article 24)**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de **272,020 euros**

Il sera appelé par quart, soit 68.005 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 20...)

Art. 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

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. Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé  
- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale (...)

Art. 43 du décret du 17 mars 1967

 3

220

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. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation

Vote pour : 5981 / 5981

Vote contre : 0 / 5981

Vote abstention : 0 / 5981

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

#### 06. Fonds de travaux (Article 25 ou 25-1)

1/ Fixation du montant du fonds de travaux (supérieur à 5 %)

L'assemblée générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de fixer le taux à 5 % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'assemblée générale du ..... , soit 13.601,00 euros

Ce fonds sera placé sur un livret ouvert à la banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

2/ Dispense de mise en place du fonds de travaux (immeuble comportant moins de dix lots)

L'assemblée générale, informée de la possibilité de voter une dispense de mise en place du fonds de travaux prévu par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

3/ Utilisation du fonds de travaux

L'assemblée générale, ayant décidé de faire réaliser les travaux suivants ..., décide de les financer à partir du fonds de travaux mis en place par le syndicat des copropriétaires.

Ainsi, l'assemblée décide d'affecter totalement / partiellement le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Textes de référence

Art. 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

II. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

 4

292

**07) Fixation des conditions selon lesquelles sera tenue la comptabilité de l'immeuble en ce qui concerne les fonds du syndicat (Article 25 ou 25-1)**

L'assemblée générale des copropriétaires informée par le syndic des prescriptions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, créé par l'article 77-1 de la loi SRU du 13 décembre 2000 et modifié par l'article 55 de la loi du 24 mars 2014, donne acte au syndic que son activité bénéficie d'une garantie financière délivrée par la Compagnie Européenne de Garantie et Caution C.E.G.C. - 16 rue Hocke - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense cedex - et décide d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

Le compte bancaire est ouvert auprès de la Banque MONTE PASCHI

Vote pour : 5784 / 9989  
Vote contre : 197 / 9989  
BASCOT Serge & Laurent (197) -  
Vote abstention : 0 / 9989

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

**08) Rappel des membres du Conseil Syndical ( )**

Le Conseil Syndical est composé comme suit :

- Mme ANUS
- Mr DERET
- Mr LOPEZ
- Mr MOREL
- Mr AUBERT / LOGICIEL.ORG® & SYST INFORMAT.

Vote pour : 5981 / 9989  
Vote contre : 0 / 9989  
Vote abstention : 0 / 9989

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

**09) Election des membres du conseil syndical : confirmation de la candidature de Mr AUBERT / LOGICIEL.ORG. SYST INFORMATIQUE (Article 25 ou 25-1)**

Election des membres du conseil syndical :

L'assemblée générale CONFIRME LA CANDIDATURE en qualité de membre du Conseil Syndical de Mr AUBERT / LOGICIEL.ORG. SYST INFORMATIQUE

Son mandat prendra fin le 23/01/2025

Textes de référence

Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du

*[Handwritten signatures and initials]*

283

conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

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

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.

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

Article 25 du décret du 17 mars 1967

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.

Vote pour : 5981 / 9989  
 Vote contre : 0 / 9989  
 Vote abstention : 0 / 9989

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

**10) Clauses d'aggravation des charges (Article 24)**

L'assemblée générale de la copropriété, décide ou confirme en tant que besoin, que tout copropriétaire ou ses ayants-cause, qui pour une quelconque raison, aggraverait les charges communes, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation de charges.

En particulier, tous les frais et honoraires quelconques engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

D'autre part, en application de l'article 36 du Décret n° 67 - 223 du 17 mars 1967, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, toute somme non payée à la date fixée par l'assemblée générale, porte intérêt au profit du Syndicat au taux légal en matière civile.

L'assemblée décide de faire courir ces intérêts le premier jour du mois suivant :

- les dates de règlement fixées pour le budget prévisionnel
- la date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes pour la régularisation de ces derniers
- la date de l'appel de fonds pour tout appel exceptionnel.

Les présents votes pour équivalent à la mise en demeure pour l'application de la présente résolution.

La notification de la présente décision dans les termes de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, valant pour les opposants absents ou défaillants, bonne et valable mise en demeure de régler les sommes fixées ou approuvées par l'assemblée générale aux dates fixées par ladite assemblée.

Le tout sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être dus au Syndicat du fait du préjudice causé par un règlement tardif.

Cette décision est valable pour une durée de 3 ans.

Vote pour : 5981 / 5981  
 Vote contre : 0 / 5981  
 Vote abstention : 0 / 5981

*[Handwritten signatures and initials]*

274

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

**11) Autorisation à donner à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (selon texte de résolution) (Article 24)**

L'assemblée générale autorise la Police et la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

Vote pour : 5981 / 5981  
Vote contre : 0 / 5981  
Vote abstention : 0 / 5981

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

**12) Point d'informations diverses sur les travaux (Article 24)**

Le conseil syndical en accord avec le syndic a validé sans contrepartie pour la copropriété une étude entièrement gratuite de faisabilité technique des ombrières sur les places de parking avec panneaux photo-voltaïques et une étude de faisabilité technique pour la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toitures de la résidence (en annexe copie des documents validés)

A l'issue de cette étude, indépendamment des futures autorisations administratives et préfectorales qu'il conviendra d'obtenir, nous saurons si le projet est viable ou non.

A cet égard, une réunion du conseil syndical en présence du syndic et des techniciens a eu lieu afin d'exposer toutes les démarches techniques et administratives.

A l'issue de cette étude, sachant que nous avons également demandé une étude permettant - grâce à l'énergie solaire - de permettre à la copropriété de fonctionner en auto consommation (l'objectif étant de diminuer de façon notable la consommation électrique de la résidence).

A l'issue de cette étude et en accord avec le conseil syndical, une assemblée générale extraordinaire aura lieu avant la fin de l'année 2022 pour vous proposer les différentes solutions offertes.

Nous avons également (en attente) demandé des devis de marquage et signalétique des places de parking de la résidence, travaux soumis à une prochaine assemblée générale, ces travaux dépendant de la mise en place des ombrières si l'étude de faisabilité était validée.

Vote pour : 5927 / 5981  
Vote contre : 0 / 5981  
Vote abstention : 54 / 5981

MAUVIERES Philippe Aurélien (54)

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

**13) Point sur les procédures judiciaires (Article 24)**

L'assemblée générale, après avoir entendu le compte rendu des procédures judiciaires :

- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires.



275

Vote pour : 5861 / 5981  
Vote contre : 66 / 5981  
DL VIVIER Christophe (66) -  
Vote abstention : 54 / 5981  
MATVIERES Philippe Aurélien (54) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.**

**14) Ratification du contrat d'assurance à partir du 26 janvier 2022 auprès d'ARILIM (SADA) (Article 24)**

Compte tenu de la force de frappe du Cabinet SIGA SAS, nous avons négocié pour notre portefeuille de copropriétés des garanties ainsi qu'une extension pour l'assurance RC du conseil syndical pour un tarif moindre.

Vous trouverez en PJ le dossier souscrit auprès du nouvel assureur à compter du 28 juin 2022.

Vote pour : 5981 / 5981  
Vote contre : 0 / 5981  
Vote abstention : 0 / 5981

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h17

Le président de séance :

Accesseurs :

Secrétaire :

Notification des décisions des Assemblées Générales en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 :

*"Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat"*

*Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.*

*Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.*

*S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."*



277

Une expédition de cet acte a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 5 Novembre 1996 volume 96P numéro 10335.

**ARRETE DE LOTIR**

Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET le 3 décembre 1996, une autorisation de lotir portant le numéro LT 13 087 96L0003 à l'effet de créer VINGT SEPT LOTS (27) maximum sur le terrain ci-dessus acquis.

La teneur de cet arrêté est ci-après littéralement rapporté :

**ARRETE**

ARTICLE 1 : Monsieur Jean Louis CANAL représentant la commune de ROUSSET/ARC et demeurant Hotel de Ville, Place Paul Borde à ROUSSET/ARC, est autorisé à créer un lotissement dénommé "ROUSSET PARC CLUB" à 13790 - ROUSSET/ARC, route Départementale numéro 6, de 27 lots maximum conformément aux plans et pièces visées pour être annexés au présent arrêté.

Le terrain à morceler cadastré section AW numéro 11, 281 et 283 d'une contenance totale de 107298 m2 est ainsi divisé :

- 27 lots maximum 67658 m2
- surface de la voirie interne 18249 m2
- surface réservée à l'aménagement de la voirie départementale 21391 m2
- total de la surface lotie 107298 m2

ARTICLE 2 - tous les travaux de voirie et réseaux divers seront exécutés en accord et sous le contrôle des services publics ou concédés correspondants.

ARTICLE 3 - les réserves formulées par les services consultés devront être rigoureusement respectées.

ARTICLE 4 - avant tout commencement de travaux, le mode d'alimentation en eau potable devra obtenir l'accord de la DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'ACTION SANITAIRE ET SOCIALE.

ARTICLE 5 - il est exigé, en application de l'article L 336.6.2.e.d, une participation pour la réalisation des équipements publics dont le montant et le mode d'évaluation sont définis dans les avis annexés au présent arrêté.

ARTICLE 6 - le projet est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

ARTICLE 7 - le lotisseur devra :

- informer l'association syndicale de la date retenue pour la réception des travaux et, ultérieurement, lui communiquer les procès verbaux de réception des travaux et de lever des réserves.

ARTICLE 8 - en application de l'article R 315.30 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation accordée par le présent arrêté deviendra caduque si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de 18 dix huit à mois ou ne sont pas achevés dans un délai de trois (3) ans à compter de la date du présent arrêté.

ARTICLE 9 - en application de l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme, le règlement cessera de s'appliquer au terme de dix (10) années à compter de la délivrance du présent arrêté.

- toutefois, si une majorité de colotis le souhaite, et en application de ce même article, les règles du lotissement pourront être éventuellement maintenues.

ARTICLE 10 - le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur, par le notaire chargé de dresser les actes de vente.

ARTICLE 11 - la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

298

ARTICLE 12 -- Monsieur le Secrétaire Général de la mairie de ROUSSET/ARC est chargé de l'exécution du présent arrêté.  
ROUSSET LE 3 Décembre 1996  
Signature : Le Maire, illisible.

**DIVISION CADASTRALE**

L'ARRETE DE LOTIR ci-dessus énoncé ayant autorisé la création de VINGT SEPT LOTS privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles à usage industriel, le lotisseur a fait procéder par le cabinet FLIPPE géomètre-expert à TRETZ à l'établissement d'un DOCUMENT D'ARPENTAGE d'ensemble, en date du 28 novembre 1997 numéro 834 B, portant sur le terrain sus-visé.

Ce document d'arpentage d'ensemble a affecté des références cadastrales nouvelles à toutes les parcelles composant le lotissement.

Il en résulte que les parcelles initialement cadastrées section AW numéros 11, 281 et 283 "Villevieille" (lesdites parcelles ayant fait l'objet d'une réunion préalable en une seule parcelle cadastrée section AW numéro 462, pour 10ha 72a 98ca

29 total

Ont été divisées en VINGT SEPT nouvelles parcelles cadastrées section AW-numéros, savoir:

- 463 "Villevieille" pour	25a 46ca	LOT 1
- 464 "Villevieille" pour	21a 34ca	LOT 2
- 465 "Villevieille" pour	22a 47ca	LOT 3
- 466 "Villevieille" pour	21a 60ca	LOT 4
- 467 "Villevieille" pour	24a 75ca	LOT 5
- 468 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 6
- 469 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 7
- 470 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 8
- 471 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 9
- 472 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 10
- 473 "Villevieille" pour	25a 48ca	LOT 11
- 474 "Villevieille" pour	26a 16ca	LOT 12
- 475 "Villevieille" pour	26a 61ca	LOT 13
- 476 "Villevieille" pour	26a 85ca	LOT 14
- 477 "Villevieille" pour	26a 90ca	LOT 15
- 478 "Villevieille" pour	26a 39ca	LOT 16
- 479 "Villevieille" pour	25a 65ca	LOT 17
- 480 "Villevieille" pour	26a 17ca	LOT 18
- 481 "Villevieille" pour	20a 15ca	LOT 19
- 482 "Villevieille" pour	16a 59ca	LOT 20
- 483 "Villevieille" pour	47a 47ca	LOT 21
- 484 "Villevieille" pour	27a 28ca	LOT 22
- 485 "Villevieille" pour	26a 05ca	LOT 23
- 486 "Villevieille" pour	25a 55ca	LOT 24
- 487 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 25
- 488 "Villevieille" pour	21a 07ca	LOT 26
- 489 "Villevieille" pour	25a 05ca	LOT 27
- 490 "Villevieille" pour	1ha 71a 03ca	espace-vert-voirie
- 491 "Villevieille" pour	2ha 13a 91ca	cession-départ.

L'original de ce document d'arpentage sera déposé au ler bureau des Hypothèques en même temps qu'une copie authentique des présentes.

279

**CREATION D'UN BUDGET ANNEXE AU BUDGET GENERAL**

Dans la séance du Conseil d'Administration du 2 décembre 1996 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, Monsieur le Maire a informé son conseil municipal qu'il a été sollicité par les services de la Perception, afin de mettre en conformité avec la réglementation actuellement en vigueur, l'opération de lotissement communal ROUSSET PARC CLUB.

En effet, aujourd'hui et de plus en plus, les communes sont amenées à effectuer des opérations de viabilisation de terrains qui leur appartiennent ou qu'elles acquièrent à cet effet. Ces biens, destinés à la vente, n'ont pas été intégrés dans le patrimoine de la collectivité. Aussi, les opérations correspondantes doivent être décrites dans une comptabilité spécifique.

Les opérations d'aménagement de terrains qui s'exercent dans des conditions susceptibles d'engendrer des distorsions à la concurrence doivent, en conséquence et conformément à l'article 201 octis de l'annexe 2 du Code Général des Impôts et l'article 322.8 du Code des Communes, être obligatoirement assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée, et tenir une comptabilité distincte conforme au plan comptable général de 1982.

Ces obligations fiscales justifient la tenue d'un budget annexe (instruction 75.136 MO du 10.10.75, complétée par l'instruction 77.78 MO du 17.06.77 123bis-2).

Cependant, l'assujettissement des opérations concernées permet à la collectivité, bien entendu, de récupérer la taxe à la valeur ajoutée ayant grevé l'opération.

En conséquence, aux termes de cette séance, il a été décidé par ledit Conseil Municipal et conformément à la réglementation en vigueur, d'ouvrir un budget annexe pour l'opération "Aménagement du lotissement communal ROUSSET PARC CLUB".

Le budget prévisionnel global de cette opération présenté en M11 s'équilibre en dépenses et recettes pour la section d'exploitation à la somme de 1.500.000 Francs et pour la section d'investissement en dépenses et en recettes à la somme de 13.500.000 Francs.

Ladite proposition a été adoptée.

**CECI EXPOSE,**

Monsieur CANAL dépose entre les mains du notaire soussigné, et le requiert de mettre au rang de ses minutes, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions qu'il appartiendra.

Les copies certifiées conformes aux originaux par la mairie de ROUSSET les pièces ci-après :

- ARRETE DE LOTIR du 3 décembre 1996 numéro LT 13 087 98L0003
- CERTIFICAT D'AFFICHAGE en mairie dudit permis de lotir du 27 Décembre 1996.
- CERTIFICAT DE NON RECOURS délivré par le Tribunal Administratif de MARSEILLE contre le permis de lotir délivré le 6 novembre 1997.
- RAPPORT TECHNIQUE de la DIRECTION DEPARTEMENTALE DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS des Bouches du Rhône délivré le 5 novembre 1996.
- ACCORD de la DIRECTION SNCF de MARSEILLE en date du 21 novembre sur le projet de lotir.
- CAHIER DES CHARGES du lotissement industriel du 6 janvier 1997.
- NOTE DE PRESENTATION de la demande du permis de lotir (plan numéro 1)

280

-5-

- PLAN DE SITUATION (plan numéro 2)
- PLAN CADASTRAL (plan numéro 3)
- PLAN TOPOGRAPHIQUE - Etat des lieux - (plan numéro 4)
- PLAN PERIMETRIQUE (plan numéro 5)
- REGLEMENT DU LOTISSEMENT (pièce numéro 6)
- PLAN DE COMPOSITION (plan numéro 7)
- PROGRAMME DES TRAVAUX (pièce numéro 8)
- PLAN DE VOIRIE (plan numéro 9)
- RESEAUX EU-EP-EAU POTABLE (plan numéro 10)
- RESEAUX EDF-TELEPHONE-ECLAIRAGE PUBLIC (plan numéro 11)
- STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE (pièce numéro 12)
- DETAIL EXPLICATIF ENTREE DU LOTISSEMENT (plan numéro 13)
- PLAN D'ENSEMBLE du LOTISSEMENT "ROUSSET PARC CLUB"
- ATTESTATION DE GARANTIE D'ACHEVEMENT prévue à l'article R 315.33 a et b DU Code de l'Urbanisme, délivré par la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT à la date du 16 Octobre 1997, dont le siège est à MARSEILLE (13006) 75, rue du Paradis,
- UNE COPIE CERTIFIEE CONFORME de la délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 1996 autorisant la création d'un budget annexe au budget général "LOTISSEMENT ROUSSET PARC CLUB"

Lesquelles pièces sont demeurées jointes et annexées après mention.

**FRAIS**

Les frais des présentes sont à la charge de la Commune de ROUSSET ainsi que Monsieur CANAL l'y oblige.

**PUBLICITE FONCIERE**

Une expédition des présentes sera publiée au PREMIER bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE.

**MENTION et COMMUNICATION**

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera. Communication pourra en être donnée à tout intéressé qui aura, en outre, la possibilité d'en demander expédition ou extrait à ses frais.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu, élection de domicile est faite en l'étude du notaire soussigné.

**DONT ACTE**

Etabli sur cinq pages

Fait et passé à ROUSSET, dans les Bureaux de Monsieur le Maire,

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT

LE VINGT SEPT OCTOBRE

Et lecture faite, le comparant a signé le présent acte de dépôt avec le notaire.

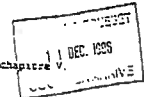
Suivent les signatures

281

399/96

COMMUNE DE ROUSSET		AUTORISATION DE LOUER DELIVREE AU NOM DE LA COMMUNE	
DEMANDE DEPOSEE LE : 14/10/96		AUTORISATION DE LOUER No DT 13 087 961000	
PAR : COMMUNE DE ROUSSET			
REPRESENTANT A : PLACE PAUL BORDE 13790 ROUSSET		S. H. O. Nettes	✓
REPRESENTÉ PAR : M. Le Maire		No de Lots : 17	
POUR :			
Terrain sis à : Route Départementale n°5		Désignation	
Res. Cadastreales : AR0211, AR0212, AR0213.		Activités	

LE MAIRE.



Vu le mode de l'urbanisme, et notamment le livre III, titre Ier, chapitre V, concernant les lotissements et les divisions de propriétés.

Vu le plan d'occupation des sols de la commune de ROUSSET approuvé le 20/02/80 et les arrêtés successifs portant révision et modification du dit plan, mis en révision le 23/02/90.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13/09/96 portant renouvellement de l'application anticipée du P.O.S. en cours de révision.

Vu la demande présentée par la Commune de ROUSSET/ARC, représentée par son Maire, M. CANAL Jean-Louis, demeurant à 13790 - ROUSSET/ARC - Place Paul Borde N°122 de Ville, à l'effet d'être autorisé à créer un lotissement dénommé "ROUSSET PARC CERS" de 17 lots maximum, au lieu-dit "Route Départementale n°5 - 13790 ROUSSET/ARC

Vu les avis ci-joints des services consultés.

Vu la consultation de Car de France en date du 16/10/96.

Vu les pièces du dossier ci-annexées.

Considérant que l'opération envisagée constitue un lotissement au sens de l'article R.112.1 du Code de l'Urbanisme.

**ORDRE DES TIERS :** Cette autorisation est délivrée sans préjudice du droit des tiers (obligations ou servitudes de droit privé ou public) ; Elle est soumise à l'obligation d'indemnité au profit des tiers dans les 18 mois suivant sa notification, au cas où elle n'aurait été soumise dans le délai fixé par l'arrêté et qui ne peut être supérieur à une durée de trois ans. Toutefois, dans le cas où une réalisation par tronçons a été autorisée, le délai fixé s'applique à la première tranche. Les délais applicables pour la réalisation des autres tranches sont fixés par l'arrêté sans qu'ils puissent excéder 6 ans. **AFFICHAGE :** l'annonce de l'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du dossier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois. **RECOURS :** le bénéficiaire d'une autorisation qui décline contracte sa décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les 2 mois à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le maire s'il est l'auteur de la décision, le préfet ou le ministre compétent, d'un recours administratif. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. Elle non réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite.

282

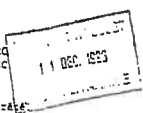
-7-

Dossier No : LT 13 087 9610003

Page 2

A R R E T E

ARTICLE 1 : Mr CANAL Jean-Louis, représentant la Commune de ROUSSET/ARC et demeurant Hôtel de Ville, Place Paul Scève à ROUSSET/ARC est autorisé à créer un lotissement dénommé "ROUSSET PARK CLUB" à 13798 - ROUSSET/ARC, Route Départementale n°6, de 27 lots maximum, conformément aux plans et pièces visés pour être annexés au présent arrêté.



le terrain à morceler, cadastré section A/n°11, 281, 283, d'une contenance totale de 107298m² est ainsi divisé :

- 27 lots maximum ..... 67658m²
- surface de la voirie interne ..... 18249m²
- surface réservée à l'aménagement de la voirie départementale 21391m²
- total de la surface lotie ..... 107298m²

ARTICLE 2 : tous les travaux de voirie et réseaux divers seront exécutés en accord et sous le contrôle des services publics ou concédés correspondants.

ARTICLE 3 : les réserves formulées par les services consultés devront être rigoureusement respectées.

ARTICLE 4 : avant tout commencement de travaux, le mode d'alimentation en eau potable devra obtenir l'accord de la DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'ACTION SANITAIRE ET SOCIALE.

ARTICLE 5 : il est exigé, en application de l'article L.316.6.2.e.d., une participation pour la réalisation des équipements publics dont le montant et le mode d'évaluation sont définis dans les avis annexés au présent arrêté.

ARTICLE 6 : le projet est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

ARTICLE 7 : le locisseur devra :

- informer l'association syndicale de la date retenue pour la réception des travaux et, ultérieurement, lui communiquer les procès-verbaux de réception des travaux et de lever des réserves.

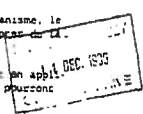
ARTICLE 8 : en application de l'article R.315.30 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation accordée par le présent arrêté deviendra caduque si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de 18 (dix-huit) mois ou ne sont pas achevés dans un délai de 3 (trois) ans à compter de la date du présent arrêté.

Dossier No : LT 13 087 9610003

Page 3

ARTICLE 9 : en application de l'article L.315.2.1 du Code de l'Urbanisme, le règlement cessera de s'appliquer au terme de 10 (dix) années à compter de la délivrance du présent arrêté.

- toutefois, si une majorité de copropriétaires le souhaite, et en application de ce même article, les règles du lotissement pourront être éventuellement maintenues.



ARTICLE 10 : le présent arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques aux frais du locisseur, par le notaire chargé de dresser les actes de vente.

ARTICLE 11 : la présente décision est transmise au Représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421.4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.


ARTICLE 12 : Monsieur le Secrétaire Général de la Mairie de ROUSSET/ARC est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Rousset le 31/12/95  
Le Maire.



283

- 8 -

 Ville de ROUSSET

**CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

Je soussigné, Jean-Louis CANAL, Maire de la commune de Rousset, certifie avoir fait procéder ce jour, à l'affichage sur le site, Zone Industrielle, de l'arrêté 399/96 du permis de lotir N° 013 087 96 L 0013 de ROUSSET PARC CLUB

Rousset, le 27 Décembre 1996

 L. Maire  
Jean-Louis CANAL



286

- 9 -

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MARSEILLE  
22-24 RUE BRETEUIL  
13291 MARSEILLE CEDEX 6  
GREFFE CENTRAL

REPUBLIQUE FRANCAISE

Marseille, le . 06 . 11 . 97

Monsieur

En réponse à votre demande du 05.11.97, j'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en l'état des recherches effectuées au greffe du Tribunal Administratif, aucun recours n'a été enregistré à l'encontre du (des) :

- permis de dévaloir

N° 13087 96 L 0003

décreté le 03.12.96

par le maire de la commune de Rosset au profit de la Commune de Rosset.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Secrétaire Greffier en Chef,

P. / 14

M. Vincent David  
des Patrons du Forbin  
9 bis Place John F. Kennedy  
13100 Aix-en-Provence

Mou

285

-10-

EDF PRODUCTION TRANSPORT  
ENERGIE MEDITERRANEE



VU ROUSETRE SYNEXE  
A L'ABRIE EN DATE  
Du 31/10/86

105 411  
105 417

15400773396  
L3091A  
1 OCT 1986  
COMMUNE DE ROUSSET

D.D.E.  
Subdivision de TRETS  
Route de St Maxime  
13530 TRETS

RECEVU  
31 OCT 1986

M. SICRE  
TÉ : 04.42.65.6723.

Demande d'autorisation de lotissement industriel  
« ROUSSET PARC CLUB »  
Commune de ROUSSET

31 OCT. 1986

Messieurs,

Nous accusons réception du dossier d'autorisation de lotissement référencé :

Demandeur : Commune de ROUSSET  
Dossier n° : LT 13 087 96L0003

Nous vous informons que nous exploitons, à environ 40 m de la zone d'aménagement du futur lotissement, la ligne à Haute Tension suivante

Dérivation 63 kV ROUSSET de la ligne AURIOL-PALUN  
(Portée 132-131-130)

Compte tenu de la distance et la séparation du lotissement entre la SNCF et notre ouvrage, nous n'avons aucune remarque à formuler.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.

SUBDIVISION DE TRETS  
RECUE

- 1 NOV. 1986

N° CH

P.J. : 1 dossier en retour

P. ROCHE

286

Reponse adressee a : - 11 -

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT  
SUBDIVISION DE TRET  
Route de St MAXIMIN  
13530 TRET  
Tel: 42 29 37 00 Fax: 42 29 37 16

DIRECTION DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
66A, rue St Sebastien  
13281 MARSEILLE Cedex 06  
N° 7099 ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE DU 12/10/96  
SIGNATURE

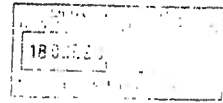
Affaire suivie par : MME FERNANDEZ

Commune : ROUSSET  
OBJET : AVIS sollicite sur UNE AUTORISATION DE LOTIR  
P. J EN COMMUNICATION : 1 expl. du dossier

- Demande par : COMMUNE DE ROUSSET
- Dossier No : LT 13 087 96L003
- Demande du : 14/10/96
- Adresse de la construction : Route Departementale n° 6 13790 ROUSSET
- Adresse du demandeur : Place Paul Borde  
13790 ROUSSET

Le respect de la réglementation en vigueur, notamment en matière de délai de réponse ou de décision de l'Administration, me conduit à attirer votre attention sur le fait qu'en l'absence de réponse motivée dans un délai de 1 mois à dater de la réception de la demande jointe, votre service est réputé émettre un avis favorable sur la dite demande.

Il conviendra cependant, même dans cette éventualité, de me faire retour de l'exemplaire du dossier communiqué, dans les meilleurs délais.



TRET le 16/10/96  
Pour le Maire, l'Adjoint de Subdivision  
A. FERNANDEZ

CADRE RESERVE A LA REPONSE : 25 OCT. 1996

AVIS FAVORABLE

Vu le raccordement au réseau communal d'eau usée de mode d'alimentation en eau potable par une station de traitement d'eau du Canal de Provence propre au lotissement, devra être autorisé par le Préfet après avis du Conseil Départemental d'Hygiène (Article 4 du décret 83 du 3 janvier 1983)

Pour le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales  
L'inspecteur Santé  
13/10/96

287

-12-

Reponse adressee a :

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT  
SUBDIVISION DE TRETS  
Route de St MAXIMIN  
13530 TRETS

FRANCE TELECOM  
C.C.L.  
Boulevard F. de Lesseps  
13058 AIX-EN-PROVENCE CEDEX

Tel: 42 29 37 00 Fax: 42 29 37 16

RECEU  
1 1500 1000  
COMMUNICATIVE

VA POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE  
DU 31/12/96

Affaire suivie par : MME FERNANDEZ

Commune : ROUSSET  
OBJET : AVIS sollicite sur UNE AUTORISATION DE LOTIR  
P.J EN COMMUNICATION : 1 expl. du dossier

Signature  
A. Fernandez

- Demande par : COMMUNE DE ROUSSET
- Dossier No : LT 13 087 96L0003
- Demande du : 14/10/96
- Adresse de la construction : Route Departementale n°6 13790 ROUSSET
- Adresse du demandeur : Place Paul Borde

13790 ROUSSET

Le respect de la réglementation en vigueur, notamment en matière de délai de réponse ou de décision de l'Administration, me conduit à attirer votre attention sur le fait qu'en l'absence de réponse motivée dans un délai de 1 mois à dater de la réception de la demande jointe, votre service est réputé émettre un avis favorable sur la dite demande.

Il conviendra cependant, même dans cette éventualité, de me faire retour de l'exemplaire du dossier communiqué, dans les meilleurs délais.

TRETS le 16/10/96  
Pour le Maire, l'Adjoint de Subdivision

A. Fernandez

CADRE RESERVE A LA REPONSE :

Le raccordement du projet "Rousset Parc club" pourra se faire conformément au plan n°44 du dossier.

Aix-en-Provence, le 21 octobre 1996

SUBDIVISION DE TRETS  
RECUE

23 OCT. 1996

N° \_\_\_\_\_ C# \_\_\_\_\_

FRANCE TELECOM  
DE CONSTRUCTION DES LIGES  
D'AIX EN PROVENCE  
DOCUMENTATION INFORMATIQUE  
BOULEVARD F. DE LESSEPS  
13058 AIX EN PROVENCE CEDEX

288

- 13 -

EDF GDF SERVICES  
PROVENCE  
AGENCE D'AUBAGNE



Vos Ref

11 OCT 1986  
COU...

Nos Ref

Interlocuteur M

ROUSSET  
04.42.18.81.11

Tel

Objet

AVIS SUR PERMIS DE CONSTRUIRE  
DOSSIER N° PC 13087 96L0003  
Lotissement « ROUSSET PARC CLUB »  
à ROUSSET

D.D.E

SUBDIVISION DE TRETZ

ROUTE DE ST. MAXIMIN

13530 TRETZ

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L ARRETE EN DATE

22 Octobre 1986  
BUREAU DE TRETZ  
RECUE  
23 OCT. 1986

Monsieur,

En réponse à votre lettre concernant l'affaire citée en référence, nous vous communiquons les éléments suivants :

- L'aménageur devra mettre à notre disposition un terrain d'une superficie de 20 m2 pour l'installation éventuelle d'un (ou plusieurs) poste de transformation.
- Le coût du raccordement de l'opération envisagée au réseau électrique est défini sous réserve que :
  - La consistance du projet ne soit pas modifiée ( nombre de points de livraison en individuel et en collectif)
  - L'ouvrage à construire entre le réseau existant et le point de pénétration dans le Lot révoque toutes les autorisations administratives nécessaires à sa réalisation.
- Le Coût de ce raccordement s'élève à 73710,00 F. HT (pour 27 Points de livraison) à moins de 36 KVA.

Soit : 88894,26 F. T.T.C

\* Ce projet sera traité avec téléreport des compteurs.

Se montant ne comprend pas

- Les réseaux électrique intérieurs à l'opération envisagée.
- Les branchements individuels
- Les déplacements éventuels des réseaux existants dans l'emprise du projet.

Nous restons à votre disposition pour tout autre renseignement concernant cette affaire.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués

Le Chef de Groupe,



EDF GDF SERVICES PROVENCE

289

Réponse adressée à : - 14 -

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT  
SUBDIVISION DE TRETS  
Route de St MAXIMIN  
13530 TRETS

DIRECTION DES ROUTES ET DES TRANSPORTS  
Arrondissement d'AIX EN PROVENCE  
20, Avenue de Tubingen  
13098 AIX EN PROVENCE

Tel: 42 29 37 00 Fax: 42 29 47 16 / 1 05 1 000

Affaire suivie par : MME FERNANDEZ

Commune : ROUSSET  
OBJET : AVIS sollicité sur UNE AUTORISATION DE LOTIR  
P.J EN COMMUNICATION : 1 expl. du dossier

- Demandé par : COMMUNE DE ROUSSET
- Dossier No : LT 13 087 96L0003
- Demande du : 14/10/96
- Adresse de la construction : Route Départementale n° 6 ROUSSET
- Adresse du demandeur : Place Paul Borde

13790 ROUSSET

ARRIVEE NO 168  
18 OCT 1996  
Arrondissement d'AIX

VOIR POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE  
DU 31/10/96

SIGNATURE  
A. FERNANDEZ

Le respect de la réglementation en vigueur, notamment en matière de délai de réponse ou de décision de l'Administration, me conduit à attirer votre attention sur le fait qu'en l'absence de réponse motivée dans un délai de 1 mois à dater de la réception de la demande jointe, votre service est réputé émettre un avis favorable sur la dite demande.

Il conviendra cependant, même dans cette éventualité, de me faire retour de l'exemplaire du dossier communiqué, dans les meilleurs délais.

TRETS le 16/10/96  
Pour le Maire, l'Adjoint de Subdivision

A. FERNANDEZ  
A. FERNANDEZ

CADRE RESERVE A LA REPONSE :

Arr. d'ADX. le - 6 NOV. 1996 N° 96.1766

Avis favorable. le projet respecte les limites d'emprises définies pour l'aménagement de la R.D. 6

La parcelle mitoyenne du lotissement à l'Ouest sera désaffectée à partir de la voie de desserte du lotissement.

L'Ingénieur d'Arrondissement:

G. LAPORTE

290

Reponse adressee a : -45-

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

SUBDIVISION DE TRETS  
Route de St MAX IMH  
13530 TRETS

Tel: 42 29 37 00 Fax: 42 29 37 00

SOCIETE DU CANAL DE PROVENCE  
à l'attention de Monsieur CODACCIONI  
BP 100 Cedex 01  
13603 AIX-EN-PROVENCE

11 OCT 1996

Maintenance Regu Le

18 OCT 1996

A L'ARRETE EN DATE

du 18/10/96

SIGNATURE

Affaire suivie par : MME FERNANDEZ

Commune : ROUSSET

OBJET : AVIS sollicité sur UNE AUTORISATION DE LOTIR

P.J EN COMMUNICATION : 1 expl. du dossier

- Demandé par : COMMUNE DE ROUSSET
- Dossier No : LT 13 087 96L0003
- Demande du : 14/10/96
- Adresse de la construction : Route Départementale n°6 13790 ROUSSET
- Adresse du demandeur : Place Paul Borde

13790 ROUSSET

Le respect de la réglementation en vigueur, notamment en matière de délai de réponse ou de décision de l'Administration, me conduit à attirer votre attention sur le fait qu'en l'absence de réponse motivée dans un délai de 1 mois à dater de la réception de la demande jointe, votre service est réputé émettre un avis favorable sur la dite demande.

Il conviendra cependant, même dans cette éventualité, de me faire retour de l'exemplaire du dossier communiqué, dans les meilleurs délais.

TRETS le 16/10/96  
Pour le Maire, l'Adjoint de Subdivision

A. FERNANDEZ

CADRE RESERVE A LA REPONSE :

20/JPC/1966 4164 - Le 08 novembre 1956 - J.P. CODACCIONI - 1 extrait 1/5 000 - 1 conditions de franchissement

Monsieur,  
La Société du Canal de Provence émet un avis favorable sur l'autorisation de lotir présentée sous réserve du respect des servitudes d'aqueduc souterrain frappant la parcelle concernée.  
- en particulier la zone Est concernée par le futur échangeur (teintée en vert) où des modifications seront à prévoir  
- la conduite DN 200 (teintée en rose) n'est pas représentée sur le plan des réseaux - plan n° 10 (réseaux EU - EP - Eau potable).  
Lors des découpages des lots, les permis de construire devront être présentés pour avis afin de préserver les servitudes d'aqueduc souterrain de nos canalisations en place  
Pour les traversées ou vides d'accès, il conviendra de se reporter au fascicule joint.  
Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

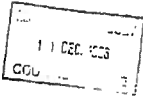
Le chef du Service Maintenance  
J. BLANC

12 NOV 1956



291

-16-



INVELEEDIPRO1118094  
04.91.27.64.91

**ATTESTATION**  
Raccordements Eau et Egoût  
Lotissement Industriel  
"ROUSSET PARC CLUB"  
Lieu-dit VILLEVIELLE  
# ROUSSET  
L.T. n° 13.087.96.L.0003

D.D.E.  
Subdivision de TRETIS  
Route de St Maximin  
13530 TRETIS  
A L'ARRETE EN DATE  
DU 3/11/96  
Le 5 Novembre 1996

**VU POUR ETRE ANNEXE**

**SIGNATURE**

Messieurs,

Vous nous avez transmis pour avis, le dossier de demande d'arrêté de lotir présenté par

Monsieur le Maire de  
la Commune de ROUSSET SUR ARC  
Place Paul Berte  
13790 ROUSSET SUR ARC

pour l'opération citée en objet.

Ainsi, nous avons l'honneur de vous communiquer les dispositions techniques et financières concernant le raccordement aux réseaux publics d'eau et d'égout de cette affaire.

**ALIMENTATION EN EAU**

La SEM ne gère pas de réseau de distribution d'eau sur la zone d'implantation du projet, la Commune de ROUSSET n'ayant, pour l'instant, aucun réseau de distribution d'eau potable.

**RACCORDEMENT A L'EGOUT**

L'opération pourra être raccordée au collecteur public 200 mm existant sous la Route Départementale n° 56 (voir schéma).

Le raccordement nécessitera néanmoins l'installation d'une station de relevage.

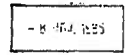
**MODALITES FINANCIERES**

Par analogie aux dispositions de la Zone d'Entreprises de ROUSSET, les futures constructions du lotissement seront redevables des contributions "Egout" calculées sur la base de leur volume d'effluents rejetés au tout à l'égout.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.

**P.L.:** 1 schéma  
Dossier en retour

SUBDIVISION DE TRETIS



N° \_\_\_\_\_ Cii \_\_\_\_\_

Le Chef du Département  
des Exploitations de Provence

J.P. MATHIEU

292

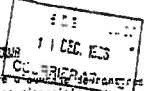
-17-

DESCRIPTIF : Le projet prévoit la création d'un lotissement industriel de 27 Lots.

Exprise au sol: 67 658 M2.

PRESCRIPTION DU RAPPORT

Le Maître d'œuvre et le Maître de l'ouvrage devront respecter chacun en ce qui le concerne les dispositions des textes sus visés, les plans et notes joints au présent dossier, ainsi que les prescriptions suivantes.



- 1) Les voies d'accès aux engins de secours devront avoir les caractéristiques minimales suivantes:
  - largeur minimum: 3,50 metres bandes reserves au stationnement exclues.
  - rayon intérieur : 11 metres
  - poids à supporter: 130 kilo-newton.
  - pente intérieure à 15 %.
  - hauteur libre: 3,50 metres.
- 2) Le poteau d'incendie prévu entre les lots 22 et 27 devra être déplacé devant le lot N°4 afin de permettre que chaque lot est un poteau d'incendie à moins de 100 Metres.
- 3) Les poteaux d'incendie devront chacun un debit minimum de 1000 l/an pour une pression minimale de 2 Bar. Ils devront être conformes à la norme française S.B.L.216 (poteaux incongelables de 100 et 2x100) et à 62.200 (regles d'installation).
- 4) Il pourra être demandé dans certain cas d'activités, le fonctionnement simultane de plusieurs Hydrants, ce qui implique, le cas échéant une alimentation par des conduites d'un diametre supérieur à 150 mm.

Pour Le Directeur et par Delegation

Le Lieutenant Serge BERTANI  
Commandant le Centre de  
Secours de TRETS

293

18 -

PREFECTURE DES BOUCHES DU RHONE  
 DIRECTION DEPARTEMENTALE  
 DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS  
 DES BOUCHES DU RHONE

**Mairie de Rousset**  
**28 NOV. 2006**  
 Le 5 novembre 2006

1, Avenue de Bolzbaudran  
 Zone industrielle de la Delorme  
 13521 Marseille Cedex 15

Tel. 91.28.47.47  
 N°: PPT021/06  
 Dossier suivi par Lt BERTHIER

**11 DEC. 2006**  
**REPORT TECHNIQUE**  
 DU CHEF DE CENTRE

VU POUR ETRE ANNEXE  
 A L'ARRETE EN DATE  
 DU 21/11/06  
 SIGNATURE



OBJET : Avis sollicite sur permis de construire...

REFERENC : Demande D.D.E.

CORNU	RAISON SOCIALE	CLASSEMENT
ROUSSET	COMMUNE DE ROUSSET	Lotissement industriel
ADRESSE	N° P.C.	DATE
C.D. 10	N° 06 ROUSSET 11 du 18/11/06	DDE de Trets

294

EPICERIE SAINT-QUEREN  
13221 MARSEILLE CEDEX 1  
FAX 04.93.04.18.88  
TEL 04.93.04.18.06



28 NOV 1996  
COMMUNIQUE

D.D.E. des BOUCHES DU RHONE  
Subdivision de TRETS  
Route de ST-MAXIMIN

13930 TRETS

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE  
DU 31/12/96

11 DEC 1996  
COMMUNIQUE

Objet: Commune de ROUSSET  
Demande d'autorisation de lotir présentée par la commune  
(VR: LT 13 087 96 L 0000)

SIGNATURE  
SUBDIVISION DE TRETS  
MARSEILLE  
22 NOV 1996

MARSEILLE, LE 21 NOV 1996

Messieurs,

Par lettre du 16 Octobre 1996, vous avez bien voulu m'adresser, pour examen et avis, un dossier relatif à la demande citée en objet.

Au vu de l'esquisse de lotissement que vous m'avez communiquée, le projet ne paraît pas incompatible avec les règles d'urbanisme à respecter par les riverains du domaine public ferroviaire. La SNCF n'oppose donc pas d'opposition à ce que la Commune de ROUSSET poursuive son étude dans le sens où elle l'a engagée, si les réserves qui suivent sont bien prises en compte.

Il importe en conséquence de souligner que dans le cadre de la poursuite de la réalisation du lotissement :

- 1 - Les projets de construction concernant les parcelles riveraines du chemin de fer doivent faire l'objet de la consultation habituelle de la SNCF à la diligence de la DDE au moment du dépôt des demandes d'autorisation de construire.
- 2 - Le projet présenté par le pétitionnaire créera une nouvelle situation en bordure du chemin de fer. Il en résulte que l'établissement et l'entretien d'une clôture défensive en limite séparative devront être assurés et pris en charge par le lotisseur et ses ayants-droit. Il importe donc d'attirer l'attention du pétitionnaire sur ce point en soulignant que le fait de ne pas prendre les dispositions suffisantes en ce sens (notamment la transcription des obligations d'entretien de la clôture) dans le Cahier des Charges du lotissement, pourrait être retenu à son encontre comme constituant une imprudence de nature à engager sa responsabilité, non seulement sur le plan civil mais aussi sur le plan pénal en cas d'accident survenant à une personne qui traverserait la plate-forme ferroviaire.
- 3 - Le réseau d'assainissement devra être conçu et réalisé de telle sorte que les eaux pluviales ne s'évacuent pas en direction du domaine public ferroviaire afin de ne pas nuire à la bonne stabilité de la plate-forme des voies ferrées.

*[Signature]*

11 DEC 1996

En cas d'opposition, dans le cas où l'aménageur aurait recours à des bords de mine ou à l'utilisation d'équipements mécaniques puissants de 2e ou 3e catégorie, une convention travaux devrait être établie en vue de préciser les dispositions techniques à respecter.

Enfin, le lotisseur devra indiquer à des modifications de l'alimentation EDF devront intervenir, notamment au niveau de la traversée des voies ferrées.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Chef de Service Technique

*[Signature]*

295

- 20 -

COURRIER ARRIVÉ  
12 JAN 1997  
SERVICE URBANISME

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE COMMUNE DE ROUSSET SUR ARC		
LOTISSEMENT INDUSTRIEL " ROUSSET PARC CLUP "		
Maitre d'Ouvrage Commune de ROUSSET		
CAHIER DES CHARGES		
Date : 6/01/97		
Architecte	Bernard MINGUET 340 Chemin des CRUYES 13090 Aix en Provence Architecte D.P.L.G. tel 04 42 92 15 80 Fax 04 42 92 01 40	
BET	EPHTA Les bureaux du Club Hippique- 298 Avenue du Club Hippique 13090 Aix en Provence - Tel 04 42 20 65 85 Fax 04 42 20 29 07	
INDICE	DATE	MODIFICATION

*Man*

**SOMMAIRE**

**CHAPITRE I.  
DISPOSITIONS GENERALES**

- ARTICLE 1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES
- ARTICLE 2. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

**CHAPITRE II  
CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE**

- ARTICLE 3. VENTE ET CONTENANCE DES LOTS
- ARTICLE 4. SUBDIVISION D'UN LOT - REGIMON DE LOTS
- ARTICLE 5. NULLITE

**CHAPITRE III -  
SERVITUDES**

- ARTICLE 6. SERVITUDES GENERALES
- ARTICLE 7. SERVITUDES D'URBANISME
- ARTICLE 8. SERVITUDES PARTICULIERES
- ARTICLE 9. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**CHAPITRE IV -  
DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS**

- ARTICLE 10. ENUMERATION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS A TOUT OU PARTIE DES PROPRIETAIRES
- ARTICLE 11. PROPRIETE DES ESPACES et DES EQUIPEMENTS COMMUNS
- ARTICLE 12. CHARGES D'ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS

**CHAPITRE V  
DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX ESPACES LIBRES**

- ARTICLE 13. CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 14. ESPACES LIBRES
- ARTICLE 15. JARDINS

297

CHAPITRE VI  
JOUISSANCE DES LIEUX

- ARTICLE 16 DISPOSITIONS GENERALES
- ARTICLE 17 ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 18 CLOTURE ET ACCES
- ARTICLE 19 ECOULEMENT DES EAUX
- ARTICLE 20 ANTENNES
- ARTICLE 21 SAUTS ET TROUBLES DE VOISINAGE
- ARTICLE 22 ARTICAGE
- ARTICLE 23 TENUES DES PARCELLES
- ARTICLE 24 OBLIGATIONS DIVERSES
- ARTICLE 25 SIGNALISATION ET NUMEROTATION
- ARTICLE 26 ASSURANCES
- ARTICLE 27 DEPOTS
- ARTICLE 28 GARANTIE DES VENDEURS
- ARTICLE 29 REMISE DES TITRES DE PROPRIETE

CHAPITRE VII  
DISPOSITIONS AFFERENTES ET FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES  
ET A SES MODIFICATIONS

- ARTICLE 35 CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE CAHIER DES CHARGES
- ARTICLE 36 MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE VIII  
DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE

- ARTICLE 37
- ARTICLE 38 OBLIGATION D'ADHERER A L'ASSOCIATION SYNDICALE

CHAPITRE IX  
PUBLICATION - ELECTION DE DOMICILE

- ARTICLE 39 PUBLICATION
- ARTICLE 40 ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

298

- 23 -

## CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1: OBJET DU CAHIER DES CHARGES

1.01: Le présent cahier des charges a pour objet de fixer et de définir les devoirs et les droits des acquéreurs de lots sur le lotissement ROUSSET PARC CLUB et du lotisseur ainsi que des acquéreurs entre eux

### ARTICLE 2: FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

2.01: La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs des lots et de toute personne physique ou morale détenteur ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement sont régis par les dispositions du présent cahier des charges, ainsi que les prescriptions du règlement de lotissement, du programme des travaux, et du règlement de l'association syndicale qui sont annexés au dossier  
2.02: Le lotissement sera réalisé en conformité avec les plans et dessins joints au dossier

## CHAPITRE III: CONDITIONS RELATIVES DE VENTE

### ARTICLE 3: VENTE ET CONTENANCE DES LOTS:

- 01: la vente des lots sera effectuée aux conditions ordinaires et de droit
- 02: Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et leur contenance telles qu'elles figureront sur le plan parcellaire qui sera dressé par le Géomètre expert Claude FLIPPE à TRETS, et annexé au présent cahier des charges  
Les contenances exprimées seront indicatives et aucune réclamation ne pourra être élevée, par les différences de contenance qui apparaîtront lors du bornage définitif qui sera effectué à la diligence du lotisseur et aux frais des acquéreurs, excéderont elles le vingtième
- 03: Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état, quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif
- 04: En particulier il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des traces et des surfaces des autres lots que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité, en accord avec les autorités préfectorales qualifiées
- 05: En outre les cessions des lots ne peuvent être consenties que pour l'édification de constructions conformes aux normes définies par le règlement de lotissement
- 06: Chaque acquéreur paiera en sus de son prix, tous les frais, taxes, droits et honoraires pour les actes de ventes



**ARTICLE 4 - SUDIVISION D'UN LOT - REUNION DE LOTS -**

01: Toute subdivision de lots est interdite, même dans le cas d'une indivision ou en suite de partage matrimonial ou social.

02: La réunion de deux ou plusieurs lots sur la tête d'un même propriétaire est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation.

**ARTICLE 5 - NULLITE**

Les actes de ventes, locations ou passages qui seraient conclus par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, seront nuls.

**CHAPITRE III -  
SERVITUDES**

**ARTICLE 6 - SERVITUDES GENERALES -**

01: Les acquéreurs souffriront, sans indemnité, les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les parcelles dont ils sont propriétaires et les espaces communs dont ils ont collectivement la jouissance, sauf à profiter de celles actives, s'il en existent à leurs risques et périls, sans recours contre le louisseur.

**ARTICLE 7 - SERVITUDES D'URBANISME**

01: Le louisseur, les acquéreurs ou éventuellement les locataires des lots, seront tenus de se conformer aux règlements municipaux et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions.

02: Les acquéreurs s'obligent avant tout dépôt de Permis de Construire, de recueillir l'avis favorable sur leur projet de construction, de l'architecte chargé de la conception d'ensemble du lotissement et désigné comme conseil de la Commune pour ce lotissement.

**ARTICLE 8 : SERVITUDES PARTICULIERES**

Le louisseur déclare qu'en dehors des servitudes ci après énoncées, il n'a été crée ni lausé acquérir aucune servitude sur les terrains ci dessus désignés à l'article et constatant l'assiette foncière du lotissement, et qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des anciens titres de propriété ou de la loi, et de celles concernant les réseaux desserte en eau potable, l'évacuation des eaux usées, etc, résultant de la viabilité du lotissement

A cet effet il est précisé que

\*\*\*\* dans le cas où une canalisation devait être établie dans une parcelle en aval d'une parcelle à assainir, raccordement à l'égout ou assainissement pluvial, la servitude d'aqueduc serait accordée gratuitement, la canalisation étant posée dans les marges de reculement et d'isolement dans les conditions suivantes

- les travaux d'établissement et d'entretien de l'ouvrage seront à la charge du propriétaire du fonds supérieur  
- le propriétaire du fonds traverse aura le droit d'écouler dans l'ouvrage les eaux issues de son propre fonds, sauf à participer à la dépense au prorata du nombre de lots utilisant la canalisation

\*\*\*\* En ce qui concerne les postes de transformateurs EDF et de lignes EDF, les propriétaires sont tenus

- de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement de ces installations, à l'entretien et à la conservation de ces ouvrages,

- de permettre à tout moment aux agents des services techniques concernés d'accéder aux parcelles pour la surveillance et éventuellement la réparation de ces ouvrages  
Les travaux devront être exécutés de façon à ce qu'ils n'apportent aucune détérioration au fonds servant et notamment à remettre le sol en état primitif, une fois les dits travaux terminés, de manière qu'il ne résulte aucune moins value pour les fonds traversés

\*\*\*\* En ce qui concerne les lots riverains de la voie de chemin de fer de la SNCF, une clôture défensive sera établie en limite séparative des lots avec cette voie par chaque acquéreur de chaque lot limitrophe, qui devra en assurer l'entretien permanent, sachant que tout manquement à cet entretien pourrait être retenu à leur rencontre comme constituant une imprudence de nature à engager leur responsabilité, non seulement sur le plan civil, mais aussi sur le plan pénal, en cas d'accident survenant à une personne qui traverserait la plate forme ferroviaire

Le louisseur ou l'association syndicale peuvent placer sur les voies des installations d'intérêts communs : candélabres, bornes, fontaines, poteaux indicateurs, etc

Les acquéreurs doivent souffrir sur les clôtures ou les constructions, l'apposition de toutes inscriptions ou mise en place d'installation d'intérêt commun

L'autorisation de pénétrer dans le lotissement et d'utiliser les voies dudit lotissement sera donnée à titre permanent et définitif aux véhicules publics municipaux ainsi qu'aux services de sécurité.

Les acquéreurs doivent souffrir d'une servitude de passage pour le desservement de la parcelle à l'Ouest du lotissement dont l'accès se fera par la voie desservant les lots 9 à 13

ARTICLE 9 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément au règlement du lotissement, ne seront autorisées, à condition de ne pas compromettre la bonne organisation et le bon aspect du lotissement que les

- \* les constructions à usage d'activités, de services, d'artisanat et de bureaux,
  - \* les constructions à usage de commerces
  - \* les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation ou au gardiennage des opérations autorisées,
  - \* les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises
- à l'exception de constructions à caractère industriel, commercial

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 10 - ENUMERATION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS A TOUT OU PARTIE DES PROPRIETAIRES

01 - Sont communs à tout ou partie des propriétaires du lotissement, les espaces et les équipements suivants

- les voies de desserte pour véhicules automobiles dudit lotissement, y compris le sol, la chaussée, les trottoirs et l'éclairage public

- les voies de circulation piétonnières du lotissement. Leurs aménagements

- les emplacements extérieurs pour véhicules automobiles réservés aux visiteurs

- les réseaux d'évacuation d'eaux pluviales

- ceux des réseaux de canalisations et ouvrages servant à la distribution de l'eau y compris la station de traitement de l'électricité, du téléphone, et de la télédistribution, qui ne sont pas la propriété des services concessionnaires et qui se trouvent en amont des branchements et des compteurs particuliers aux propriétaires des lots

- ceux des réseaux d'assainissement qui se trouvent en aval des branchements desservant les lots y compris la station de relevage

Le tout tels qu'ils figurent au plans figurant dans le dossier de permis de lotir, plan de composition du lotissement et plans techniques particuliers

Il est en outre rappelé que les espaces communs ci dessus succinctement énoncés sont notamment frappés de toutes les servitudes nécessaires au passage de canalisations souterraines indispensables à la desserte du lotissement

ARTICLE 11 : PROPRIÉTÉ DES ESPACES ET DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

La propriété des espaces et des équipements communs ci dessus énoncés successivement est transférée aux divers acquéreurs de lots par le lotisseur. Par contre elle sera transférée, sur première demande, à l'association syndicale, dont il est fait mention ci après et qui devra en accepter la propriété. Pour ce faire il devra être établi un état contradictoire de ces espaces et équipements communs lors du transfert de telle sorte que le lotisseur ne puisse être tenu responsable des détériorations survenues postérieurement à la cession à l'association syndicale des voies et équipements communs.

02. En application de l'article L 515 2.1 du Code de l'Urbanisme, le règlement cessera de s'appliquer au terme de 10 (dix) années à compter de la délivrance de l'arrêté de lotir, et dans ce cas les voies, les parkings et les espaces verts seront remis ultérieurement à la VILLE de ROUSSET sur ARC qui en deviendra propriétaire.

Toutefois, si une majorité de colons le souhaite, et en application de ce même article, les règles du lotissement pourront être éventuellement maintenues et l'entretien des voies, parkings et espaces verts restera à la charge des colons suivant l'article ci après.

ARTICLE 12 : CHARGES D'ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS

La charge d'entretien des espaces libres communs et les équipements d'intérêt collectif, de préparer et voire de renouveler ces derniers incombe aux propriétaires de lots dès leur achèvement et leur mise en service, bien que le transfert de propriété n'ait pas encore été régularisé au bénéfice de l'association syndicale dont il est fait mention. L'association syndicale précisera les modalités de cet entretien, dont elle assumera et répartira les charges afférentes aux espaces et équipements communs successivement énoncés ci dessus entre tous les propriétaires de lots achevés et livrés à leurs acquéreurs.

Les charges afférentes aux espaces et équipements communs (savoir, le coût d'entretien, les dépenses accessoires, les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurances, et les frais de leur gestion, etc...) sont assumées par les propriétaires à compter du moment où une première venue est intervenue.

La répartition des charges entre les propriétaires sera fonction du nombre de voix dont ils bénéficient en application des statuts de l'association du lotissement "Rousset Parc Club".

Lors des ventes et reventes successives, la répartition des charges sera établie au prorata temporis des dates de transfert de propriété.

Toutes aggravations des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, ont pour effet d'obliger ce dernier à payer de ces derniers l'excédent de charges correspondant.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice des recours le cas échéant contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend, le cas échéant, aux équipements non prévus ci dessus et dont l'association syndicale déciderait la création.

CHAPITRE V  
DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX  
ESPACES LIBRES

ARTICLE 13. CONSTRUCTIONS

01: En dehors des constructions prévues au règlement du lotissement, il ne sera accordé aucune autre autorisation de construire

02: Il ne pourra être exécuté sur les constructions aucun ouvrage qui en modifierait l'aspect ou la fonction.  
Tout motif décoratif devra correspondre à celui ou ceux prévus au permis de construire et en tout cas ne pourra être de nature à porter atteinte à l'esthétique et au caractère du lotissement

03: chaque propriétaire construit à ses frais, risques et périls ainsi que sous la réserve de l'obtention de permis de construire  
Les parcelles non encore construites ou dont l'affectation est réservée, devront être maintenues en bon état de propreté; aucun matériau de quelque nature que ce soit ne pourra y être déposé et la végétation devra être constamment maintenue en bon état.

04: De manière à éviter tous risques d'accident aux personnes fréquentant le lotissement, notamment après l'achèvement des premières constructions, et du fait de l'activité des chantiers en cours, les propriétaires devront

- \*\* localiser la zone de chantier par des palissades,
- \*\* signaler l'interdiction d'accès du chantier par des panneaux, et veiller à leur surveillance,
- \*\* contracter une assurance "responsabilité civile" pour les dommages qu'ils pourraient causer à des tiers auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et en justifiant à la première demande qui lui en sera faite

05: Les maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvres et entrepreneurs ayant la possibilité de prendre connaissance des différents plans et pièces techniques relatives à ce lotissement ainsi que de visiter les lieux concernés par les travaux qu'ils auront à entreprendre, seront réputés avoir fait tout pour se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux prévus ainsi que des difficultés relatives à ceux-ci, etc. que pour reconnaître toutes les mesures à prendre en vue de:

- \*\* protéger le chantier,
- \*\* éviter les chutes de matériaux sur les voies publiques ou privées et sur les constructions voisines,
- \*\* éviter de provoquer des nuisances de bruit, fumées, émissions de parasites au voisinage
- \*\* effectuer les travaux pendant l'horaire normal et habituel de la journée

Le propriétaire de chaque lot est tenu par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de rimposer aux autres propriétaires aucune gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toute précaution pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu à l'égard des autres propriétaires comme de l'association syndicale de réparer les désordres ou dommages causés aux voies et aux clôtures

Il doit procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement de tous gravats ou dépôt de matériaux sur son lot après achèvement des travaux

**ARTICLE 14. ESPACES LIBRES EXTERIEURS aux LOTS**

01. Les espaces verts sont exclusivement à usage d'agrément et devront constamment être entretenus en bon état d'entretien aux frais de chaque propriétaire de lots, pour la partie desdits espaces verts le concernant.  
Il ne pourra être stationné devant les espaces verts ni en dehors des emplacements prévus à cet usage.

Les espaces non construits ou non aménagés en allées ou voies de circulation ainsi qu'espace de loisirs ne devront pas rester en état de friche ou dépourvus de végétation.

02. En cas de nouvelles plantations, les arbres, arbrisseaux ou arbustes ne pourront en aucun cas être plantés sur les réseaux ou à proximité immédiate de ces réseaux enterrés.

**ARTICLE 15. JARDINS ou ESPACES LIBRES INTERIEURS aux LOTS**

01. Les jardins sont exclusivement d'agrément et ne pourront être utilisés pour des cultures potagères.

02. Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes doivent se faire sous les conditions suivantes :

02.1. tout propriétaire peut demander l'arrachage ou la réduction de toute plantation enfreignant la règle posée au paragraphe précédent.

02.2. Tout propriétaire peut demander à son voisin qu'il élague les branches au dessus de sa propriété.

Si un arbre se trouve en haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code Civil, quant à leur propriété et quant à la responsabilité en résultant.

03. Les arbres existant au jour de l'établissement du présent cahier des charges devront être conservés et, en cas de mort ou d'abâtissage nécessaire pour cause de vétusté ou danger, ils devront être remplacés par le propriétaire de la parcelle sur laquelle ils sont implantés.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non, été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommage d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre, tempête.

Lors d'un abâtissage il prendra les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et s'oblige à réparer s'il en est la cause.

Les jardins doivent constamment être maintenus en bon état d'entretien, notamment le gazon qui devra être maintenu coupé ras.

Il ne sera admis aucun stationnement de véhicules d'aucune sorte dans les espaces jardins.

Les fouilles sont interdites dans les jardins si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état.

Aucune modification ne pourra être approuvée à l'écoulement de l'eau de ruissellement, aucun barrage, même partiel ou temporaire, ne pourra être établi dans les fosses des voies pour l'accès des parcelles, y compris pendant la durée des chantiers de construction, des buses ou des ponceaux d'une ouverture suffisante doivent être mis en place rationnellement dans les caniveaux et fosses.

Les espaces non construits ou non aménagés en allées ou voies de circulation ainsi qu'espace de loisirs ne devront pas rester en état de friche ou dépourvus de végétation.

Tout propriétaire qui, par une modification ultérieure importante des espaces non construits de son lot, porterait atteinte à l'esthétique ou à l'unité du lotissement et refuserait de procéder aux rectifications nécessaires, pourra être poursuivi par l'association syndicale.

La même mesure pourra être appliquée au propriétaire qui laisserait son lot à l'abandon.

**CHAPITRE VI**  
**JOUISSANCE DES LIEUX**

**ARTICLE 16. DISPOSITIONS GENERALES:**

01: Chaque propriétaire sera responsable vis à vis de l'association syndicale comme de chaque propriétaire du lotissement, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent cahier des charges dont lui, ses préposés, ses visiteurs, ses clients, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celles de ses préposés par le fait d'une personne ou d'une chose dont il est légalement responsable.

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêt collectif sont à la disposition des propriétaires de lots qui peuvent en user librement, suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Tout usage abusif de ces biens entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'usager.

**ARTICLE 17. ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS:**

Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur. À cet effet ils doivent en assurer l'entretien de façon à maintenir au lotissement son aspect soigné, à la réfection des peintures, enduits extérieurs ou matériaux de façades. Compétence est donnée à cet égard à l'association syndicale pour définir si elle le juge opportun la périodicité des opérations d'entretien. Ses décisions seront obligatoires.

**ARTICLE 18. CLOTURE ET ACCES:**

Chaque propriétaire réalisera à ses frais la clôture et l'accès de son lot privatif en respectant les règles et obligations édictées en la matière dans le règlement fixant les règles et servitudes générales du lotissement.

Il est prescrit aux propriétaires de lots d'établir les seuils des portails d'accès sur l'alignement, ou retrait prévus à un niveau supérieur à celui de la chaussée. De même il sera pris toutes les précautions nécessaires pour le versement des eaux pluviales dans les caniveaux.

**ARTICLE 19. ECOULEMENT DES EAUX:**

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement naturel. De plus il conviendra en la manière de respecter les conditions de rétention ou stockage temporaire prévus dans le règlement du lotissement.

**ARTICLE 20. ANTENNES**

La pose d'antennes extérieures pour la réception de télécommunications devra recevoir l'agrément de l'association syndicale.

**ARTICLE 21. BRUITS ET TROUBLES DE VOISINAGE:**

Le bruit par l'usage d'appareils sonores de quelque nature que ce soit est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville ou de police et sous réserve que celui ne porte pas atteinte aux activités des lots voisins.

Les propriétaires veilleront en particulier que leurs personnels ou visiteurs ne créent pas de bruits susceptibles de nuire à l'activité générale du lotissement.

**ARTICLE 22: AFFICHAGE**

Toute publicité par affichage est interdite sous réserve des exceptions suivantes:  
1: pour les panneaux temporaires indiquant que la construction est à louer ou à vendre  
2: pour les panneaux provisoire de chantier  
3: pour les panneaux professionnels ou enseignes, dès lors qu'ils sont intégrés dans les façades du bâtiment principal des futures constructions

**ARTICLE 28: TENUES DES PARCELLES**

Les parcelles de terrain devront être tenues en bon état et conserver un aspect agréable  
Les règles relatives aux espaces non consensués figurants dans le règlement et le présent cahier des charges devront être respectées

**ARTICLE 29: OBLIGATIONS DIVERSES**

- 01: la divagation d'animaux de compagnie est interdite  
Ils devront être tenus en laisse sur les parties à usage collectif
- 02: chaque propriétaire devra constamment tenir ses façades, son trottoir et la chaussée de la rue face à son lot en bon état de propreté et d'entretien
- 03: L'enlèvement par prélevement de la terre végétale est rigoureusement interdit

**ARTICLE 30: SIGNALISATION ET NUMEROTATION**

Il appartiendra au loussueur de donner un nom aux voies de circulation et aux services compétents municipaux de fournir une numérotation des différents lots

Les propriétaires de chaque lot doivent souffrir de l'apposition sur leur clôture, de tous signes extérieurs du nom de la voie, de plaques ou panneaux de signalisation ainsi que du numéro de la propriété

Aucune indemnité ne leur sera due  
Ils ne peuvent s'opposer davantage à l'installation de candélabres, bornes ou à des agencements d'intérêt général, le long de la clôture ou devant leur parcelle

**ARTICLE 31: ASSURANCES**

Chaque acquéreur sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, sa construction et le mobilier ou les appareils y contenu, le recours des voisins et des tiers contre l'incendie, les accidents causés à des tiers

Il devra de même prévoir dans son lot et réaliser immédiatement après l'occupation dudit lot, toutes les dispositions nécessaires à la sécurité telles qu'elles sont prévues par la législation en cours

**ARTICLE 32: IMPOTS**

Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toute nature afférentes aux lots acquis par eux à compter du jour de leur entrée en jouissance  
Ce et y compris la contribution "égout" calculée sur la base de leur volume d'effluents rejetés au tout à l'égout.



CHAPITRE VIII  
DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE

**ARTICLE 37.** En application des dispositions du code de l'Urbanisme, une association syndicale sera constituée entre les propriétaires, y compris le louseur dans les formes prévues dans la loi du 21 juin 1965 article 9 et 15 titre III

La signature des contrats de ventes par les acquereurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants ou ayants droits, le consentement exige par cette loi. En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquereurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association syndicale, faute de quoi il restera engagé personnellement vis à vis de celle-ci

**ARTICLE 38 - OBLIGATION D'ADHÉRER A L'ASSOCIATION SYNDICALE**

Tout propriétaire d'une parcelle du lotissement "ROUSSET PARC CLUB" fait obligatoirement partie de l'association syndicale des propriétaires dudit lotissement, association régie par la loi du 28 juin 1965 ; les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour leurs applications et par ses statuts

CHAPITRE IX  
PUBLICATION - ELECTION DE DOMICILE

**ARTICLE 39: PUBLICATION:**

Le présent cahier des charges sera publié au bureau des Hypothèques par le notaire chargé des actes de vente au plus tard en même temps que la première des ventes

**ARTICLE 40: ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, l'élection de domicile est faite au lieu de situation du lotissement et attribution est faite au tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence

**ARTICLE 33: GARANTIE DES VENDEURS.**

Les ventes seront faites avec toutes les garanties ordinaires et de droit, sauf en ce qui concerne l'état et la nature du sous sol

Tout acquéreur prendra le ou les lots vendus dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif, notamment pour une différence de surface

**ARTICLE 34: REMISE DES TITRES DE PROPRIETE**

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits dudit lotisseur pour se faire délivrer personnellement et à leur frais tous extraits et expéditions d'actes concernant les parcelles par eux acquises

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot compris dans le lotissement, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues par la loi, à l'association syndicale qui pourra y faire opposition dans les conditions prévues par la loi, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire

**CHAPITRE VII**

**DISPOSITIONS AFFERENTES ET FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES ET A SES MODIFICATIONS**

**ARTICLE 35: CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE CAHIER DES CHARGES**

Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé. Leur respect est assuré par l'association syndicale. Tout propriétaire peut également demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression ou différend, le Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence est seul compétent pour connaître toute action en exécution forcée et allouer tous dommages et intérêts.

**ARTICLE 36: MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES.**

Les règles posées par le présent cahier des charges peuvent être modifiées entre autres par voie de décision de l'assemblée générale de l'association syndicale suivant ce qui est précisé dans ses statuts.

- 34 -

309

28 NOV 2003  
COURRIER

VU POUR ETRE ANHEXE  
A J ARRÊTÉ EN DATE  
DU 31/10/04  
M. LE MAIRE

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE  
COMMUNE DE ROUSSET SUR ARC

LOTISSEMENT INDUSTRIEL  
" ROUSSET PARC CLUB "

Maitre d'Ouvrage  
Commune de ROUSSET

DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

Architecte  
Bernard MINGUET 540 Chemin des CRUYES 13090 Aix en Provence  
Architecte D.P.L.G. tel 04 42 92 15 80 Fax 04 42 92 01 40

NOTE DE PRESENTATION

PHASE: PL  
Plan N° 1

ECHELLE \_\_\_\_\_ DATE 15/10/04

INDICE	DATE	MODIFICATION

*Y. Minguet*

310

NOTE DE PRESENTATION

BESOINS et OBJECTIFS :

La Commune Rousset sur Arc bénéficie d'un important potentiel de développements d'activités à caractère industriel. Dans cette perspective, elle développe la création de lotissements capables de favoriser l'accueil de ces activités.

Actuellement, l'installation et l'extension d'activités sur la zone industrielle est importante et l'effet d'entraînement est loin d'être négligeable.

Le présent dossier s'inscrit dans cette dynamique en s'ouvrant sur des activités aussi industrielles que diverses telles que services, bureaux, commerces.

ETAT des LIEUX :

Les terrains, objet de la demande d'autorisation de lotir, sont situés en bordure de la zone industrielle actuelle. Ils sont classés en zone NAE au POS.

Ils sont bordés :

- \* au SUD par le CD6,
- \* à l'EST par le CD 56 C,
- \* au NORD par la voie de chemin de fer,
- \* à l'OUEST par une parcelle de terrain non bâti, non cultivée.

Mairie de Rousset  
14 OCT 1996  
COMMUNE ARRIVEE

Il porte sur des terrains d'assiette cadastrés A W N° 11/2812/283 d'une superficie initiale de 10 ha 72 ca 98 a, lesquels ont fait l'objet d'un ancien projet de lotissement (AZUR PLUS) aujourd'hui caduc.

\* Typologie des terrains

- relief: plate forme régulière, légèrement en pente descendante vers l'Ouest, de 222 à 215 NGF

- Hydrologie: Ce secteur de la Zone industrielle ne fait partie du lit de l'ARC

- Végétation: terres non boisées, quelques arbustes en périphérie SUD et NORD.

PROJET :

Ce projet intègre la création du doublement du CD6 (A 175) et de l'échangeur des 3 Z.I., tels qu'ils résultent du plan établi par la D.R.T en Août 1996. La superficie du lotissement, après cession, est d'environ 85 907 m<sup>2</sup> et permet la création de 27 lots.

3m

Toutefois le nombre et la taille des lots étant étroitement liés à la demande, il pourra être envisagé un regroupement de certains lots comme une subdivision d'autres lots.

Ces lots seront desservis à partir de façades existant sur le CD 56 C, puis à partir du gisement de l'échangeur (selon les indications du plan de la P.R.T.) dès sa réalisation, par une voie de desserte intérieure de 11 mètres d'emprise.

11 CD 56 C  
CD 56 C

**INSERTION URBANISTIQUE et PAYSAGERE :**

Il est prévu au règlement et au plan de composition la création d'un "front urbain" le long des voies CD6 et CD 56C, construite par un alignement obligatoire à 10 m des limites du lotissement, soit à 30 mètres de l'axe du futur doublement du CD6 et à 25 mètres de l'échangeur du CD 56C.

Le règlement prévoyant qu'une des façades soit implantée sur cet alignement, et en prolongement de cette façade, sur ce même alignement, soit constitué un écran végétal d'arbres de haute tige.

Les façades des constructions futures et notamment celles faisant face au CD6 et CD 56C, devront être choisies dans des matériaux, couleurs et formes qui adouciront leur impact visuel et notamment depuis les voies.

A l'intérieur du lotissement le long des voies seront implantés des arbres à raison d'un tous les 10 mètres.

14 CD 56 C  
CD 56 C

Les parcelles devront être plantées suivant les essences et les quantités prévues au règlement.

A l'entrée du lotissement et sur la bande centrale, est prévue un aménagement paysager avec parkings (VL et PL) et plantations, ainsi qu'un mail planté, devant des lots pouvant recevoir un "Centre de Vie" pouvant comporter bâtiments de services, commerces, et postal.

**NUISANCES :**

Le "front urbain", constitué en alternance de façades arrière des constructions et d'écrans végétaux, contribuera à affaiblir les nuisances sonores vers l'intérieur du lotissement.

De plus il sera exigé une analyse acoustique conformément aux dispositions de la loi "bruit" (N° 92.1444 du 31/12/92).

-37-

312

MAIRE...  
28 NOV. 1996  
COURR...

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE  
21/12/96

RECEVE  
SIGNATURE  
M. [Signature]

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE  
COMMUNE DE ROUSSET SUR ARC

**LOTISSEMENT INDUSTRIEL  
" ROUSSET PARC CLUB "**

Maitre d'Ouvrage  
Commune de ROUSSET

**DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR**

Architecte  
**Bernard MINGUET** 340 Chemin des CALVES 13090 Aix en Provence  
Architecte D.P.L.G tel 04 42 92 15 80 Fax 04 42 92 01 40

**PLAN DE SITUATION** PHASE: PL  
Plan N° 2

ECHELLE 1/25000 DATE 15/10/96

INDICE	DATE	MODIFICATION

M. [Signature]

28 NOV 1996  
COURRIER

SUBDIVISION de TRIETS  
RECUE

25 OCT 1996 POUR ETRE ANNEXE  
ARRETE EN DATE  
DU 31/12/96

MAIRIE DE ROUSSET  
25 OCT 1996  
COURRIER ARRIVE

313

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE  
COMMUNE DE ROUSSET SUR ARC

LOTISSEMENT INDUSTRIEL  
" ROUSSET PARC CLUB "

Maitre d'Ouvrage

Commune de ROUSSET

DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

Architecte

Bernard MINGUET  
Architecte D.P.L.G

540 Chemin des CRUYES 13090 Aix en Provence  
tel 04 42 92 15 80 Fax 04 42 92 01 40

REGLEMENT

PHASE: PL

N° 6

ECHELLE

DATE 15/10/96

INDICE	DATE	MODIFICATION

M/O

LOTISSEMENT INDUSTRIEL  
" ROUSSET PARC CLUB "  
REGLEMENT

3/16

CHAPITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.- OBJET DU REGLEMENT . CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de rappeler les réglementations spécifiques applicables au lotissement et de préciser certains points auxquels devront se conformer les propriétaires des lots lors de la réalisation sur ces derniers de constructions ou d'aménagements

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du lotissement dont le périmètre est défini sur le plan de composition qui constitue la pièce N° 7 du dossier de lotir

ARTICLE 2.- PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Chacune des dispositions du Plan d'Occupation des Sols de Roussel relatives à la ZONE NAE , est prise en compte dans le présent règlement à la date du dépôt de permis de lotir

ARTICLE 3.- CARACTERE DE LA ZONE

Le lotissement est situé en ZONE NAE , à vocation principale d'activités

ARTICLE 4.- ADAPTATIONS MINIEURES :

Seules les dispositions des articles 3 à 13 du chapitre 2 du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol , la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

ARTICLE 5.- ZONES DE BRUIT

Le CD6 est classé en voie bruyante de type 2, avec 2 à 4 voies de circulation à terme  
Lorsqu'une construction à usage d'habitation est prévue à moins de 200m du bord extérieur de la D6 , il conviendra de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'article du 6 octobre 1978 (modifié le 23/2/1983) , relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit extérieur .

Le niveau d'isolement acoustique qui sera retenu pour chaque façade sera précisé dans la demande de permis de construire

ARTICLE 6.- ZONES DE RISQUES

Le territoire de la Commune de Roussel est situé dans une zone de sismicité N° 1  
En conséquence , les dispositions des décrets N°67 1063 du 15 Novembre 1967 et N° 91-461 du 14 Mai 1991, des arrêtés du 1er Aout 1979 , du 6 Mars 1981 et du 16 Juillet 1992 sont applicables

ARTICLE 7.- RAPPEL DES PROCEDURES

- 1: L'édification des clôtures est soumise à autorisation
- 2: Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 3: Les dessertes en eau des constructions , leur raccordement à un réseau d'assainissement , les dispositifs d'assainissement autonome sont soumis aux conditions prescrites par le règlement sanitaire départemental .



**CHAPITRE 2: MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

**SECTION I: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites

**ARTICLE 2: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :**

Sont autorisées a condition de ne pas compromettre la bonne organisation et le bon aspect du lotissement aux conditions ci-apres

- \* les constructions a usage d'activités, de services, d'artisanat et de bureaux,
- \* les constructions a usage de commerces,
- \* les constructions a usage d'habitation strictement nécessaires a l'exploitation ou au gardiennage des opérations autorisées,
- \* les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises

Les constructions seront en permanence conformes a la réglementation en vigueur qui leur est applicable et ne doivent pas être susceptibles d'incommoder le voisinage, de polluer l'atmosphère ou de nuire a la santé ou a la sécurité publique.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou a terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voies et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation

**SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :**

**ARTICLE 3: ACCES ET VOIRIES :**

La voirie commune du lotissement est posée sur les documents graphiques annexés au présent règlement, délimitant ainsi l'espace collectif

Les accès et voiries à l'intérieur des lots doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères

Il est imposé un marge de recul du portail d'entrée de chaque lot à cinq mètres (5 m) de la limite sur voie

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès et voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les aires de stationnement nécessaires aux constructions seront prévues a l'intérieur des lots, desservies par une voie d'une largeur de 3,50 m minimum.

Chacun des lots devra avoir un accès carrossable au minimum, dont la largeur ne devra pas dépasser 3,50 m. Le nombre d'accès carrossables par lot ou groupement de lot sera limité au maximum de 3, dans la mesure du possible, en tenant compte de la surface

Tout accès direct des lots est interdit sur la RD6 ou la RD56C

Il se fera exclusivement à partir de la voirie commune du lotissement

-41-

316

#### ARTICLE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées et aux réseaux des compagnies concessionnaires, mis en place par le lotisseur.  
Tous les branchements des réseaux seront effectués en souterrain sur les réseaux prévus par le Lotisseur.

##### \* EAUX PLUVIALES :

Les acquéreurs ne peuvent obstruer le libre écoulement des eaux provenant des parties communes. Avant d'être évacués dans le réseau collectif, les eaux pluviales devront transiter par un système de retenue ( stockage temporaire ...) de nature à limiter le débit de rejet de chaque parcelle pour une période de retour décennale.

##### \* EAUX USEES :

Les acquéreurs devront évacuer leurs eaux usées en se raccordant sur le réseau collectif. Seuls les effluents sanitaires et domestiques pourront être rejetés au réseau en l'état actuel des installations primaires.

##### \* EAU POTABLE :

Le réseau d'eau potable desservira les lots et les poteaux incendie à partir d'une station de filtration, désinfection, desservie par l'eau brute, à créer à la diligence du lotisseur suivant les prescriptions techniques des services concessionnaires et administrations compétents.

##### \* SERVITUDES DIVERSES :

Les colotis devront respecter les servitudes qui seront décrites au cahier des charges du lotissement.

#### ARTICLE 5. CARACTERISTIQUES DES LOTS.

La surface et la forme des lots est donnée à titre indicatif sur le plan de composition. Lorsque plusieurs lots contigus seront acquis par un même acquéreur, les limites séparatives du lot s'entendent pour l'ensemble des lots acquis.  
Les articles 6 et 7 du présent règlement s'appliqueront sur ces limites.

#### ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du périmètre constructible indiqué au plan de composition, soit

- \* à 15 mètres minimum de l'axe des voies internes du lotissement.

La marge de recul des constructions par rapport aux voies internes des lots n'est pas réglementée.

Ne sont pas concernés les ouvrages techniques de petites dimensions tels que transformateur, aération poubelle ...

317

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES LOTS et DU LOTISSEMENT

\* La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à cinq mètres ( 5m )

\* en bordure des voies CD6 et CD 56 un recul constituant un alignement est porté à 10 m ,tel que figure sur le plan de composition

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementée

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol est fixée à soixante pour cent ( 60%) de la superficie du terrain par lot

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions à l'égout des couvertures ne doit pas dépasser sept mètres (7m) , en ce qui concerne les habitations et à vingt cinq mètres (25m) pour les autres constructions  
Des adaptations sont toutefois possibles pour les éléments ponctuels des superstructures (tels que cheminée , portique ,silo ...) ainsi que pour les installations aéronautiques  
Les constructions présentant un caractère d'intérêt public sont exemptées de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur , les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants , aux sites , aux paysages naturels ou urbains , ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales , notamment pour ce qui concerne les formes et les couleurs

Les terrains utilisés pour des dépôts de matériaux à l'air libre doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'hygiène , la propreté , la sécurité et l'aspect du site et du paysage ne s'en trouvent pas altérés.

Les terrains des lots situés en bordure du CD6 et du CD 56 C ,ne devront pas comporter de matériaux à l'air libre sur la partie de terrain nu entre l'alignement et la limite en bordure de voies

Dans tous les cas , les projets de constructions et autres occupations du sol seront soumis à l'approbation préalable d'un architecte conseil désigné par la Commune à cet effet

1/ Façades des bâtiments :

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades des constructions , tant en ce qui concerne la qualité des matériaux mis en oeuvre , que les formes et les couleurs afin d'adoucir leur impact visuel , et plus particulièrement pour celles situées en bordure et faisant face aux CD6 et au CD 56 C dont l'implantation sur un alignement constituera un "front urbain " le long des voies.

Les enseignes commerciales éventuelles devront être intégrées dans les façades du bâtiment principal des futures constructions

3/ Clôture :

les clôtures et portails doivent être de forme simple et leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres (2m).

Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucune autre partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 m.

Les aires de stockage extérieures et emplacements de containers poubelles doivent être masqués par une haie vive accompagnée d'une clôture de protection grillagée.

Les parties de clôture maçonnées doivent être revêtues d'un enduit ou parement de finition.

Le plan de clôture sera joint à la demande de Permis de Construire.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvres des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation
  - deux places (2) de stationnement par logement, aménagées sur la propriété
- pour établissements industriels
  - 1 place de stationnement pour quatre vingt mètres carrés (80 m<sup>2</sup>) de S.H.O.N.
- pour les constructions à usage de bureaux et services
  - 1 place de stationnement pour trente mètres carrés (30 m<sup>2</sup>) de S.H.O.N.
- pour les constructions à usage de commerce et artisanat
  - 1 place de stationnement pour les cent (100) premiers m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,  
et 1 place de stationnement par cinquante (50) m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaires
  - \*\*\* pour les commerces de détail, la surface de stationnement doit correspondre à 60% de la S.H.O.N.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N) est celle donnée par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements

sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres selon la liste ci-après.

Un pourcentage minimum de 10 % de la surface de chaque lot sera réservé aux espaces verts privatifs ( en plus des espaces verts communs indiqués au plan de composition )

Cette surface comprend obligatoirement :

- \* 1 m en limite séparative contre les voies communes du lotissement en dehors des accès
- \* 0,75 m en limite séparative entre lots et en marge de fond.

Des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer dans toute la mesure du possible les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aires de stockage.

- 44 -

319

Pour les lots situés le long en bordure du CD6 et du CD 36 C, il sera crée des liaisons végétales (\*) reliant les façades de constructions aux limites séparatives, le long de la ligne d'alignement figurant au plan de composition

(\*) ces liaisons végétales seront constituées d'arbres de hautes tiges espacés de telle sorte de former à terme un écran végétal continu et dont les essences seront identiques à celles prévues ci après

Les aires de stationnement à l'air libre à l'intérieur des lots pour voitures légères doivent être plantés d'arbres, à raison d'un arbre de haute tige pour deux (2) emplacements. Il est précisé que les plantations exigées ci-avant peuvent, selon la disposition, faire nombre

La liste des végétaux ci-jointe a été établie dans l'objectif d'assurer une meilleure intégration dans le contexte paysager. Sans être exhaustive, la liste devrait être appliquée pour la création d'une trame structurante - arbres de hautes tiges, haies, ...

Les espèces hors caractère, telle que saules pleureurs, bouleaux, mélèzes, épicéas, ... sont à éviter

**ARBRES DE HAUTE TIGE**

- Celtis australis 30/32 ( micocoulier)
- Fraxinus Ornus 16/18 ( frêne)
- Populus nigra italica 20/24 ( peuplier)
- Populus alba 20/24 ( peuplier)
- Pinus pinaster 250/300 ( pin)
- Cupressus sempervirens 300/350 ( cyprès)

**ARBRES DE BASSE TIGE, ARBUSTES, HAIES TAPISSANTES**

- Cercis siliquastrum 10/12 (arbre de judée)
- Cornus alba 40/60
- Cornus alba 40/60 ( cornouiller)
- Griselinia littoralis
- Ligustrum ovalifolium 40/60
- Eleagnus angustifolia 60/80 (troène)
- Ficus carica 100/120
- Griselinia littoralis 60/90
- Prunus laurocerasus 60/80 (laurier cerise)
- Medicago arborea 40/60
- Rhamnus alaternus 40/60
- Spartium junceum 60/80 (genêt d'Espagne)
- Viburnum tinus 60/80 (viorne)
- Lavandula spica ( en godet) (lavande)
- Hypericum calycinum (en godet) (millepertuis)
- Prairie (pelouse) (10 grs/m2)

Les constructeurs devront réaliser les plantations sur leurs lots respectifs conformément au présent règlement. Ils devront en outre fournir un plan des aménagements paysagers avec les documents de demande de permis de construire

**SECTION III : - POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION DU SOL :**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Non réglementé

**ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas prévu de dépassement de C O S

-45-

28  
CCL

VOUS POUR ETRE ANNEXE  
A L ARRETE EN DATE  
DU 31/1/96  
SIGNATURE

320

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE  
COMMUNE DE ROUSSET SUR ARC

LOTISSEMENT INDUSTRIEL  
" ROUSSET PARC CLUB "

Maitre d'Ouvrage  
Commune de ROUSSET

DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

BET  
EPHTA Les bureaux du Club Hippique- 398 Avenue du Club Hippique  
13090 Aix en Provence - Tel 04 42 20 65 83 Fax 04 42 20 29 07

PROGRAMME DES TRAVAUX

PHASE: PL

N° 8

ECHELLE

DATE: 15/10/86

INDICE	DATE	MODIFICATION

1104

**PROGRAMME DES TRAVAUX  
DE VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS**

Le présent programme des travaux a pour but de définir les caractéristiques des divers ouvrages devant constituer la voirie et les réseaux divers nécessaires au lotissement conformément aux dispositions du plan d'occupation des sols.

Une partie des voies et des réseaux a été exécutée dans le cadre d'un précédent permis aujourd'hui caduc.

**ARTICLE 1 - VOIRIE**

La desserte actuelle de l'opération s'effectue depuis le CD 56 c et ultérieurement sur l'échangeur envisagé tel que figuré sur les plans.

**1.1 Caractéristiques des voies**

Les emprises seront de largeurs variables suivant la destination et l'importance des dessertes à assurer.

Le plan de voirie joint au présent dossier définit les différentes emprises.

**1.2 Constitution des voies de circulation internes**

*Chaussée de 7 m 00 :*

• Fondations	:	Tout venant	:	20 cm
• Base	:	Grave bitume	:	12 cm
• Revêtement	:	Enrobé	:	6 cm

*Bordures et caniveaux sur chaussée de 7 m 00 :*

- A2 - CC1 - CS1

14 OCT 2013

**ARTICLE 2 - RESEAUX DIVERS**

**2.1 Réseau Eau Potable**

Le réseau d'eau potable se fera après traitement à partir de la station de filtration à créer desservie en eau brute.

Chaque lot comprendra un branchement particulier, terminé par un abri compteur comportant tous les accessoires nécessaires, y compris bouche à clef, et placé en limite des lots et du domaine public.

L'installation des compteurs, des bouches à clef, ainsi que les abonnements, seront à charge des co-lotés.

**2.2 Réseau d'assainissement Eaux Usées**

Un réseau situé sous la chaussée de 7 m 00 sera constitué d'une canalisation PVC série assainissement, de diamètre 200, et comprendra tous les ouvrages nécessaires à l'entretien, suivant prescriptions techniques de la SEM. Ce réseau se rejettera à la station de refoulement existante positionnée sur le plan des réseaux.

**2.3 Réseau d'assainissement Eaux Pluviales**

Les eaux pluviales des voies de desserte seront collectées par des avaloirs et raccordées sur le réseau se rejetant dans le bassin de rétention existant.

**2.4 Réseau E.D.F.**

A partir des postes de distribution public projeté, un réseau électrique alimentera tous les lots en souterrain.

Chaque lot sera équipé de comptage d'un modèle agréé par E.D.F., placé en limite de lot et du domaine public.

**2.5 Réseau Eclairage**

Un réseau souterrain assurera, à partir d'un des postes EDF projetés, l'alimentation électrique des lampadaires situés sur les voies, tel que défini sur le plan.

**2.6 Réseau Téléphone**

En accord avec les services de FRANCE TELECOM, le réseau comportera tous les fourreaux plastiques nécessaires au raccordement de chaque lot.

Les chambres de tirage et de distribution seront également prévues selon les modèles agréés par l'Administration.

Chaque parcelle sera raccordée par des fourreaux 2745 sur le réseau général.

**2.7 Défense incendie**

Des poteaux d'incendie seront mis en place tel que défini sur le plan, conformément aux instructions des services de protection incendie.



MAIRIE  
28 NOV 1996  
COMM.

POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE

31/12/96  
SIGNATURE

323

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE  
COMMUNE DE ROUSSET SUR ARC  
COURRIER ARRIVE

LOTISSEMENT INDUSTRIEL  
" ROUSSET PARC CLUS "

Maire d'Ouvrage  
Commune de ROUSSET

DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

Statuts de l'Association Syndicale

PHASE: PL  
N° 12

ECTELLE DATE 15/10/96

INDICE	DATE	MODIFICATION

Y/Ou

- 49 -

324

**LOTISSEMENT INDUSTRIEL  
ROUSSET PARC CLUB**

**STATUT DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

Les différents propriétaires de lots réalisés sur le lotissement industriel ROUSSET PARC CLUB sis à ROUSSET, cadastré à la section AW - 11 - 281 - 283

seront de plein droit et obligatoirement, membres d'une Association Syndicale, régie par la loi du 21 Juillet 1865, des lois qui l'ont modifiée, des décrets pris pour son application, et par les présents statuts établis en application des dispositions des articles R 315-6 b et R 315-8 du Code de l'Urbanisme.

La signature des actes de vente par les acquéreurs constituera pour eux, les héritiers et ayant droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 Juin 1865

En conséquence, chaque propriétaire successif prendra de plein droit lieu et place du prédécesseur dans l'Association, qui devra être informée en la personne de son Directeur de toute mutation par le Notaire chargé de la rédaction de l'acte ou par le Syndicataire cédant.

**ARTICLE 1 : - DENOMINATION - DUREE - SIEGE**

1-1 - L'Association Syndicale prendra le nom de l'ASSOCIATION SYNDICALE du lotissement industriel ROUSSET PARC CLUB

1-2 - La durée de la présente Association est illimitée

1-3 - Le siège de l'Association est fixé au domicile du Directeur en exercice, ou tout autre endroit à déterminer par le Syndicat.

**ARTICLE 2 : CONSTITUTION**

2-1 - Cette Association Syndicale sera constituée par le promoteur de l'opération, entraînant la division du sol dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot.

2-2 - Le but de la première assemblée générale sera de désigner les membres du Syndicat dont la désignation aura pour effet de mettre fin immédiatement à la mission d'administration provisoire du promoteur.

2-3 - Toutefois, le lousser demeure de plein droit membre de l'Assemblée pour tous les lots non attribués et ce, jusqu'à l'attribution du dernier lot.

2-4 - Faute pour le promoteur d'avoir réuni l'Assemblée Générale Constitutive dans les conditions prévues à l'article 2-2 ci-dessus, tout attributaire de lot pourra provoquer par ordonnance, sur requête du Tribunal de Grande Instance, la réunion de l'Assemblée Générale Constitutive.

2-5 - L'Assemblée Générale Constitutive est présidée par le doyen d'âge acceptant des syndicataires présents et tenue dans les conditions de fonctionnement, de quorum et de majorité ci-après énoncés, à l'article 4 pour les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

2-6 - Il appartient au Syndicat désigné de l'Assemblée Générale Constitutive de procéder à toutes formalités de déclaration et de publicité requises par la régularité de la constitution de l'Assemblée Syndicale.

**ARTICLE 3 : - OBJET**

- 3-1 - L'Association Syndicale a pour objet, l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, particulièrement des voies créées, installations d'ouvrages, réseaux et espaces communs, ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public.
- 3-2 - L'Association a en outre pour but, la défense des intérêts des propriétaires de parcelles situées à vis des administrations et des collectivités locales, ainsi que l'application stricte du Règlement du présent lotissement.
- 3-3 - Les organes administratifs suivants assureront son fonctionnement : l'Assemblée Générale, le Syndicat, et le Directeur.

**ARTICLE 4 : - ASSEMBLEE GENERALE**

- 4-1 - L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires de l'un des lots de l'ensemble immobilier défini au préambule des présents statuts.
  - 4-2 - Les propriétaires indivis d'un même immeuble seront tenus de se faire représenter par une seule personne, les mineurs et autres incapables seront représentés par leurs représentants légaux, les usufruitiers représentent le nu propriétaire. Les propriétaires pourront se faire représenter par un membre de l'association sans qu'un même fondé de pouvoir ne puisse en aucun cas, détenir un nombre de pouvoirs supérieurs à 20 % du plénum.
  - 4-3 - L'Assemblée Générale se réunit dans le courant du premier trimestre de chaque année au lieu indiqué dans les lettres de convocation adressées par le Directeur.
  - 4-4 - Les convocations sont adressées quinze jours au moins avant la réunion par les soins du Directeur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en main propre contre décharge. Elles comportent l'indication des jour, heure et lieu de la séance ainsi que l'ordre du jour.
  - 4-5 - L'Assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat le jugera nécessaire. Le Directeur est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui a été faite par un nombre de propriétaires représentant au moins la moitié des lots plus un, dans les conditions prévues à l'article 4-3 ci-après.
  - 4-6 - L'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre de voix représentées est égal à la moitié plus une, du total des voix de l'Association.
- Toutefois, les modifications des statuts et modifications de la répartition des dépenses, ne pourront être adoptées que dans les conditions de majorité prévues à l'article "Modifications aux statuts Dispositions diverses", ci-après.
- 4-7 - Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du Directeur, à huit jours d'intervalle.
- Les Membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion quel que soit le nombre de voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.
- 4-8 - Il est attribué à chaque propriétaire une voix par lot.
  - 4-9 - L'Assemblée Générale nomme le Syndicat de l'Association.
  - 4-10 - Elle délibère sur les propositions de modifications des statuts de l'Association sur la gestion du Syndicat dont elle arrête définitivement les comptes chaque année. Elle fixe la somme nécessaire à l'entretien des voies pour l'année en cours.
  - 4-11 - Les décisions de l'Assemblée Générale sont opposables à tous les propriétaires, quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.
  - 4-12 - L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions qui ont été inscrites à l'ordre du jour établi par le Syndicat et mentionné expressément dans les convocations. Cet ordre du jour doit comporter obligatoirement, les questions proposées par écrit à l'examen de l'Assemblée Générale, par un nombre de syndicat.

res représentant au moins le tiers de plenum et qui seront parvenues au Syndicat, au plus tard 21 jours avant la tenue de L'Assemblée Générale.

Lorsque le Syndicat se trouvera sous d'une demande d'ordre du jour présentée par la moitié au moins des syndiqués plus un, il sera tenu de convoquer une Assemblée Générale extraordinaire dans le mois de la notification qui lui en aura été faite.

4-13 - L'Assemblée Générale est présidée par le Directeur du Syndicat ou à défaut par un des membres de l'Assemblée par ancienneté d'âge.

4-14 - Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix.

4-15 - Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès verbaux inscrits sur les registres qui demeureront chez le Directeur et qui seront signés par le Président et le Secrétaire de séance.

4-16 - Pour chaque Assemblée Générale, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses des Syndiqués et qui est signée en entier en séance, par chacun d'eux ou son Fondé de Pouvoir. La feuille de présence est annexée au procès verbal.

4-17 - Les justifications des délibérations de l'Assemblée Générale à faire vis à vis des tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le Directeur.

#### ARTICLE 5 - LE SYNDICAT

5-1 - L'Association Syndicale est administrée par le Syndicat de trois membres élus par l'Assemblée Générale. Ces trois membres désignent parmi eux, le Directeur, le Secrétaire et le Trésorier.

5-2 - Les Syndics sont élus pour un an et sont rééligibles.

5-3 - Le Syndicat se réunit sous la présidence du Directeur, au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins deux fois par an.

5-4 - Le Syndicat fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien.

5-5 - Il fait de la même manière, exécuter tous les travaux importants décidés par l'Assemblée Générale.

5-6 - Le Syndicat ne peut valablement délibérer en l'absence du Directeur à moins que l'un des deux autres syndics n'ait été régulièrement mandaté pour le représenter. Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité simple des membres présents. En cas de partage de voix à égalité, la voix du Directeur ou de son délégué est prépondérante.

5-7 - Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations du Syndicat.

5-8 - Les premiers Syndics seront nommés par l'Assemblée Générale Constitutive, comme il a été dit ci-dessus à l'article 2-2.

#### ARTICLE 6 - LE DIRECTEUR

6-1 - Le Directeur préside les réunions de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale et représente l'Association vis à vis des tiers.

6-2 - Il veille à la conservation des plans et registres de l'Association.

6-3 - Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'Association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites dans les voies et les places communes pour un motif quelconque.

6-4 - Il répond seul à toutes les démarches qui pourraient être faites contre l'Association et à toutes les poursuites qui pourraient être exercées contre elles.

6-5 - Il compare en justice et fait valoir les moyens de défense de l'Association.

6-6 - Généralement, il agit pour le compte de l'Association au mieux des intérêts de celle-ci, les pouvoirs et les mandats étant indicatifs et non limitatifs.

6-7 - A cet effet, il signe tous les actes, prend tous les engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans, les certificats véritables, s'engage au nom de l'Association au paiement de tous frais quelconques.

6-8 - Le Directeur ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel, ni solidaire, il ne répond que de l'exécution de son mandat.

6-9 - Les rémunérations de fonction de syndic et de Directeur sont fixées le cas échéant par l'Assemblée Générale.

**ARTICLE 7 : - RECOURS EN JUSTICE**

7-1 - Seuls le Jouisseur, tant qu'il demeure propriétaire de logement et les membres de l'Association attributaire de lots, participent aux dépenses de gestion des équipements communs proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent dans l'Association Syndicale.

7-2 - La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement seront fixés par l'Assemblée Générale annuelle ordinaire prévue à l'article 4. L'encaissement sera fait par le Trésorier.

**ARTICLE 8 : - MODIFICATION AUX STATUTS - DISPOSITIONS DIVERSES**

8-1 - Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'Association Syndicale ne peuvent être décidées que par une Assemblée Générale Extraordinaire, statuant à la majorité des 2/3 des propriétaires représentant les 3/4 de la surface des lots, ou des 3/4 des propriétaires représentant les 2/3 de la surface des parcelles.

8-2 - Les bases de répartition des dépenses et des voix correspondantes ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'Association. Toutefois, afin d'éviter tout risque d'obstruction, lors d'une troisième Assemblée Générale consécutive tenue dans les douze mois de la première et concernant ce point à son ordre du jour, l'Assemblée Générale pourra valablement délibérer sur ce point à l'unanimité des membres présents.

Roussel le 15/10/86.

14 OCT 1986

- 53.

328



Ville de ROUSSET

05.12.96  
17 00

**ATTESTATION**  
**LOTISSEMENT INDUSTRIEL "ROUSSET PARC CLUB"**

Je soussigné, Jean-Louis CANAL, Maire de la Commune de Rousset, m'engage à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs du lotissement industriel ROUSSET PARC CLUB.

En outre, je m'engage à provoquer la réunion d'une Assemblée générale de l'Association Syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du 1er lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.

17 00

Rousset, le 25 Juin 1996

Maire  
JL CANAL





320



Ville de ROUSSET

DELIBERATION N° 123/96

Afférent au Conseil Municipal: 22  
Ayant pris part à la délibération: 22

SEANCE DU 2 DECEMBRE 1996

L'an mil neuf cent quatre vingt seize et le deux décembre 1996, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur CANAL, Maire.  
Présents: Tous les Conseillers Municipaux sauf Mme Agresta (procureur Mr Canal), Berdoullet (procureur Mr Flament), Jury (procureur Mr Verrier), Loco (procureur Mme Raimondo), Masut (procureur Mr Duca), Ruzita (procureur Mr Buzzi).  
Secrétaire de séance: Mr FILAMENT Claude

**OBJET: CREATION D'UN BUDGET ANNEXE AU BUDGET COMMUNAL  
LOTISSEMENT ROUSSET PARC CLUB.**

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal qu'il a été sollicité par les services de la Perception, afin de mettre en conformité avec la réglementation actuellement en vigueur, l'opération de lotissement communal Rousset Parc Club.

En effet, aujourd'hui et de plus en plus, les communes sont amenées à effectuer des opérations de viabilisation de terrains qui leur appartiennent ou qu'elles acquièrent à cet effet. Ces biens, destinés à la vente n'ont pas à être intégrés dans le patrimoine de la collectivité. Aussi, les opérations correspondantes doivent être déclinées dans une comptabilité spécifique.

Les opérations d'aménagement de terrains qui s'exercent dans des conditions susceptibles d'engendrer des distorsions de la concurrence doivent, en conséquence et conformément à l'article 201 de l'annexe 2 du Code Général des Impôts et l'article 322.8 du Code des Communes, être obligatoirement assujetties à la TVA et tenir une comptabilité distincte conforme au plan comptable général de 1992.

Ces obligations fiscales justifient la tenue d'un budget annexe (instruction 73 116 MO du 10/10/73, complétée par l'instruction 77 78 MO du 17 6 77 (33bis-2)).

Cependant, l'assujettissement des opérations concernées permet à la collectivité, bien entendu de récupérer la TVA ayant grevée l'opération.

En conséquence, Monsieur le Maire propose, conformément à la réglementation en vigueur, d'ouvrir un budget annexe pour l'opération "Aménagement du lotissement communal Rousset Parc Club".

Le budget prévisionnel global de cette opération présenté en M11 s'équilibre en dépenses et en recettes pour la section d'exploitation à la somme de 1.500.000 Frs, et pour la section d'investissement en dépenses et en recettes à la somme de 13.500.000 Frs.

COUVERTURE

MCM



331

Ville de ROUSSET

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Oit l'exposé de Monsieur le Maire.
- Après en avoir délibéré, conformément à la loi.
- DECIDE d'inscrire un budget annexé au budget général de la commune pour l'opération "aménagement de l'équipement communal Rousset Parc Club" en l'équilibre de la façon suivante.

* Section d'exploitation:	
Total dépenses et recettes:	1.100.000 Frs
* Section d'investissement:	
Total dépenses et recettes:	12.100.000 Frs

- Fait et délibéré en Mairie, le jour, mois et an que dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME

*[Signature]*  
 Le Maire

JE SOUSSIGNE Jean Fabrice ANSELMO notaire associé à  
 AIX EN PROVENCE, CERTIFIE la présente copie établie sur cinquante six  
 pages exactement collationnée et conforme à la minute et à la copie  
 authentique destinée à recevoir la mention de publicité.  
 CERTIFIE également que l'identité complète des parties  
 dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la  
 suite de leurs noms \_\_\_\_\_ m'a été régulièrement justifiée.



*[Signature]*

56

DEPOT No 1999026104 *00 21368* DATE: 08/12/1995  
DF2P VOLUME 1999 P No 13650 *19 OCT. 2000*  
R17 *000 9740* DOSSIER: 199941369  
R490 *000 9740* 100000.00 x 0.00% = 500.00 F  
*San D7408*

*124.280 14*

*338*

PUBLICATION

SALAIRES : 100.00 F

DROITS = 500.00 F

*19-10-2000*

*Rectif. 2000 5955  
Rect. 2000 11 969*

VD/REN  
DEPOT PIECES MODIFICATIFS  
LOTISSEMENT "ROUSSET PARC CLUB"

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF

Le HUIT OCTOBRE

PARDEVANT Maître Vincent DAVID, notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "vincent DAVID, Marie-Thérèse BROCHETON-TUTOY, Eric BARRANDE, Jean-Fabrice ANSELMO, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à AIX EN PROVENCE (Bouches du Rhône) 9bis, Place John Rewald.

A COMPARU :

La COMMUNE de ROUSSET (Bouches du Rhône)

Représentée par :

Monsieur Jean Louis CANAL, *son maire*, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 2 décembre 1996 dont un extrait conforme est demeuré joint et annexé à un acte reçu aux présentes minutes le 27 Octobre 1998

LEQUEL es-qualifiés, préalablement à l'acte de dépôt de pièces objet des présentes, expose d'abord ce qui suit :

EXPOSE

Acquisition du 31 Octobre 1996.

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 31 Octobre 1996,

La Mairie de ROUSSET a acquis de :

La Société Civile AZUR PLUS-LE ROUSSET, société au capital de 50.000 Francs ayant son siège social à PARIS (8ème) 16, Avenue de Messine, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro D 350.212.999

Une parcelle de terrain à bâtir d'un seul tenant à usage industriel située sur la commune de ROUSSET (Bouches du Rhône) cadastrée section, savoir :

- AW numéro 11 lieudit "Villevieille" pour 1ha 36a 00ca
- AW numéro 281 même lieudit pour 4ha 31a 61ca
- AW numéro 283 même lieudit pour 5ha 05a 37ca

N° 3480 - (LJ) 1 07/010 3 - Décembre 1970

*FA  
S/ Analyse For*

333

Ladite parcelle destinée à la réalisation d'un lotissement industriel dénommé "ROUSSET PARC CLUB" de vingt sept lots maximum.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant pour partie et le solde payé depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 5 Novembre 1996 volume 96P numéro 10535.

#### ARRETE DE LOTIR

Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET le 3 décembre 1996, une autorisation de lotir portant le numéro LT 13 087 96L0003 à l'effet de créer VINGT SEPT LOTS (27) maximum sur le terrain ci-dessus acquis ledit arrêté déposé au rang des présentes minutes le 27 Octobre 1998 publié au PREMIER Bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 28 décembre 1998 volume 98P numéro 12779.

#### DIVISION CADASTRALE

L'ARRETE DE LOTIR ci-dessus énoncé ayant autorisé la création de VINGT SEPT LOTS privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles à usage industriel, le lotisseur a fait procéder par le cabinet FLIPPE géomètre-expert à TRETS à l'établissement d'un DOCUMENT D'ARPENTAGE d'ensemble, en date du 28 novembre 1997 numéro 834 B, portant sur le terrain sus-visé.

#### ARRETES MODIFICATIFS :

1<sup>er</sup> Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET, le 29 Mai 1998, un premier modificatif d'autorisation de lotir portant le numéro LT 13.087.96L003A, lequel autorise la modification du lotissement sus-énoncé en ce qui concerne les articles 7 et 13 de son règlement.

2<sup>o</sup> Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET, le 26 Octobre 1998, un second modificatif d'autorisation de lotir portant le numéro LT 13.087.96L003B, lequel porte sur l'implantation d'une station d'eau potable, la mise à jour des surface des lots, l'implantation des servitudes de tréfonds et la modification de l'article 3, chapitre 2 du règlement.

#### CECI EXPOSE.

Monsieur CANAL dépose entre les mains du notaire soussigné, et le requiert de mettre au rang de ses minutes, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions qu'il appartiendra.

Les copies certifiées conformes aux originaux par la mairie de ROUSSET les pièces ci-après :

- ARRETE DE LOTIR du 29 mai 1998 numéro 13.087.96L003 A
- REGLEMENT MODIFICATIF NUMERO 1 DU LOTISSEMENT D'ACTIVITES ROUSSET PARC CLUB
- ARRETE DE LOTIR du 26 octobre 1998 numéro 13.087.96L003 B
- REGLEMENT MODIFICATIF NUMERO 2 DU LOTISSEMENT D'ACTIVITES ROUSSET PARC CLUB

Lesquelles pièces sont demeurées jointes et annexées après mention.

334

**FRAIS**

Les frais des présentes sont à la charge de la Commune de ROUSSET ainsi que Monsieur CANAL l'y oblige.

**PUBLICITE FONCIERE**

Une expédition des présentes sera publiée au PREMIER bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE.

**MENTION et COMMUNICATION**

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera. Communication pourra en être donnée à tout intéressé qui aura, en outre, la possibilité d'en demander expédition ou extrait à ses frais.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu, élection de domicile est faite en l'étude du notaire soussigné.

**DONT ACTE**

Etabli sur trois pages

Fait et passé à ROUSSET, dans les Bureaux de Monsieur le Maire,  
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF

LE HUIT OCTOBRE

Et lecture faite, le comparant a signé le présent acte de dépôt avec le notaire.

Suivent les signatures

Suit la teneur des annexes :

-4-

335

COMMUNE DE ROUSSET MODIFICATIF DE AUTORISATION DE LOTIR N° 415/98 - DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE	
DÉPOSÉ LE : 24/02/98 Par : COMMUNE DE ROUSSET M. CANAL J. LOUIS Demeurant à : HOTEL DE VILLE Place PAUL BORDE 13790 ROUSSET Représenté par : M. le Maire pour ROUSSET PARC CLUB Terrain visé à : Lotissement Rousset Parc Club RD 6 Réf. Cadastre : AM0211, AM0281, AM0283.	AUTORISATION DE LOTIR No LT 13 081 9618003 A S.N.O. Mettre : 0 RD Nb de Lots : 127 Destination :

SOUS-PREFECTURE  
AIX EN PROVENCE  
LE MAIRE.  
11 JUIN 1998  
COURRIER ARRIVÉ  
19 MAI 1998  
SERVICE URBANISME

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article III, titre Ier, chapitre I, concernant les lotissements et les divisions de propriétés.

Vu le plan d'occupation des sols de la commune de ROUSSET approuvé le 20/02/80 et les arrêtés successifs portant révision et modification du dit plan, mis en révision le 28/02/97.

Vu la délibération du Conseil Municipal du 09/03/98 portant application anticipée du POS en cours de révision, notamment en ce qui concerne le règlement de la zone MAE, article 7.

Vu l'arrêté municipal du 03/12/96 ayant autorisé la création du lotissement.

Vu la demande présentée par M. CANAL Jean-Louis, représentant la Commune de ROUSSET demeurant à 13790 ROUSSET-SUB-ARC, Hôtel de Ville, Place Paul Borde, à l'effet d'être autorisé à modifier le lotissement dénommé ROUSSET PARC CLUB.

Vu les pièces du dossier ci-annexées.

Considérant que l'opération envisagée constitue la modification d'un lotissement autorisé.

**ARRÊTÉ**

ARTICLE 1 : Est autorisée la modification du lotissement sis à 13790 ROUSSET Lotissement Rousset Parc Club RD 6 en ce qui concerne les articles 7 et 13 de son règlement.

**DROIT DES FIERS** - Cette autorisation est délivrée sans préjudice au droit des tiers (obligations ou servitudes de droit privé, validité si elle est soumise à un travail d'aménagement ne sont pas enregistrés dans les 18 mois suivant la notification, au s'ils n'étaient soulevés dans le délai fixé par l'arrêté et qui ne peut être supérieur à une durée de trois ans. Toutefois, dans le cas où une réalisation par tranches a été autorisée, le délai fixé s'applique à la première tranche. Les délais fixés pour la réalisation des autres tranches sont fixés par l'arrêté sans qu'ils puissent excéder à une année. L'affichage mention de l'autorisation doit être affiché sur le terrain par le bénéficiaire des la notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée au maire pendant deux mois.

**DELAI ET MOIS DE RECOURS** - Le bénéficiaire d'une autorisation qui desire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les 2 mois à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le maire s'il est l'auteur de la décision, le préfet ou le ministre compétent, d'un recours administratif. Cette dernière procédure se situe au niveau contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant le recours. Il n'y a pas de délai de quatre mois pour le recours contentieux.

Dossier No : LP 13 081 060003 A

Page 2

ARTICLE 2 : les autres dispositions de l'arrêté précité, non contraires aux présentes, demeurent en vigueur et devront être rigoureusement respectées.

ARTICLE 3 : le présent arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques aux frais du locataire, par le notaire chargé de dresser les actes de vente.

ARTICLE 4 : la présente décision est transmise au Représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 421.4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

ARTICLE 5 : Monsieur le Secrétaire Général de la Mairie de ROUSSET est chargé de l'exécution du présent arrêté.

ROUSSET, le 29/7/98

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 réception.

SOUS-PRÉFECTURE  
AIX EN PROVENCE

11 JUIN 1998

CARRIER ARRIVEE

337



DATE DE DROIT		CARRÉ RESERVE A L'ADMINISTRATION	
MOIS	ANNEE	NUMERO	ANNEE
12	1996	130230610003	

MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DU LOCOMENT, DES TRANSPORTS ET DU TOURISME

### DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

La présente demande doit être déposée pour justifier des modifications :

- soit au contenu d'un permis de construire préalablement octroyé en vertu de l'article 10 de l'arrêté du 10 mai 1958
- soit à un projet initial et à une demande de permis de construire en cours d'instruction

**ATTENTION** Dans cette hypothèse, la présente demande fera valoir un nouveau droit d'instruction sur le sous-sol du projet et sera considérée, tout d'abord, comme un permis de construire au titre du projet initial.

Cette demande n'est recevable que si des modifications mineures du projet n'ont pas fondamentalement la nature, l'importance, l'échelle ou la composition du projet.

Dans le cas contraire, il convient de déposer une nouvelle demande de permis de construire.

Il en est de même lorsque le projet initial n'est pas soumis au recours compétent à un architecte, la modification envisagée entraînant cette obligation inégalement ou sans rétroactivité de surcroît.

Cette demande doit être accompagnée de QUATRE exemplaires et :

- SOIT DÉPOSÉE A LA MAIRIE contre DÉCLARATION
- SOIT ENVOYÉE AU MAIRE par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal

Tout ou plusieurs exemplaires supplémentaires doivent être déposés si l'instruction ou l'examen nécessite la consultation de plusieurs administrations.

RECOMMANDATION		COURRIER ARRIVÉ	
Il est recommandé au demandeur : - de s'informer auprès des services concernés des règles concernant plus particulièrement la protection de l'environnement, l'énergie et la sécurité du travail, la sécurité et la santé publiques, ainsi que les autres réglementations - de s'assurer que la conception du projet permette l'usage normal de la construction dans le respect des règles de sécurité La présente recommandation vise notamment les projets de construction à destination industrielle, commerciale, artisanale ou agricole.			
RÉFÉRENCE DE LA DEMANDE OU DU PERMIS INITIAL Si la modification concerne : <input checked="" type="checkbox"/> un permis de construire <input type="checkbox"/> un permis de construire provisoire <input type="checkbox"/> une demande de permis de construire en cours d'instruction			
NUMERO DU PERMIS	DATE DE CE PERMIS	NUMERO DU PERMIS	DATE DE CE PERMIS
130230610003	3 Decembre 1996		

1. DEMANDEUR	
NOM, PRÉNOM(S) DU DEMANDEUR	
CARTEL Jean - Louis	
DESIGNATION	ADRESSE (NUMERO, VOIE, LIEU-DIT, CODE POSTAL, COMMUNE)
	Hôtel de ville - Place Paul Bonde
COMMUNE	COULMAY
	13400 Coulmays

2. TERRAIN	
ADRESSE (NUMERO, VOIE, LIEU-DIT, CODE POSTAL, COMMUNE)	
Lotissement Roussel Parc Club	
DESIGNATION DU TERRAIN	ADRESSE DU PROPRIETAIRE DU TERRAIN (S'IL EST AUTRE QUE LE DEMANDEUR)
	VII POUR ETRE ANNEXE
	A L'ARRETE EN DATE
	DU 29/12/96

3. PROJET/MODIFICATIF (SIE DE CONSTRUCTION)	
<input type="checkbox"/> AGRICOLE <input type="checkbox"/> AGRICOLE ET PASTORALE <input type="checkbox"/> HABITAT INDIVIDUEL <input checked="" type="checkbox"/> INDUSTRIEL <input type="checkbox"/> COMMERCIAL <input type="checkbox"/> ARTISANAL <input type="checkbox"/> AUTRE	
30 AUTRES DU PROJET MODIFICATIF	ADRESSE (NUMERO, VOIE, LIEU-DIT, CODE POSTAL, COMMUNE)

**31. OBJET DE LA MODIFICATION** *Articles 7, 13 de règlement*

311.	<input type="checkbox"/> modification de la surface du terrain lotissement	ANCIENNE SURFACE	NOUVELLE SURFACE
	<input type="checkbox"/> ajout et retrait		
	<input type="checkbox"/> déplacement de l'emplacement du ou des bâtiments		
	<input type="checkbox"/> augmentation ou diminution de l'importance du lot		
	<input type="checkbox"/> autre		
		HAUTEUR ANCIENNE DU PROJET	NOUVELLE HAUTEUR D'ENVASAGE
312.	<input type="checkbox"/> modification affectant soit la destination des locaux, soit le nombre, soit le surface et la destination des locaux		
	SURFACE ANCIENNE DES LOCAUX DESTINATION ANCIENNE	SURFACE NOUVEAU LOCALS NETTE TOTALE ANCIENNE	
	DESTINATIONS ANCIENNES DU OU DES LOCAUX CONCERNES	SURFACE NOUVEAU LOCALS BRUTE CONCERNÉE	SURFACE NOUVEAU LOCALS NETTE CONCERNÉE
	NOUVELLES DESTINATIONS DU OU DES LOCAUX CONCERNES	SURFACE NOUVEAU LOCALS BRUTE CONCERNÉE	SURFACE NOUVEAU LOCALS NETTE CONCERNÉE
	SURFACE NOUVEAU LOCALS BRUTE TOTALE APRES LES TRAVAUX	SURFACE NOUVEAU LOCALS NETTE TOTALE APRES LES TRAVAUX	
	NUMBRE DE LOGEMENTS	DANS LE PROJET INITIAL	DANS LE PROJET ENVASAGE
	VENTILATION DES LOGEMENTS DANS LE PROJET ENVASAGE (par une échelle de 1 à 6) voir tableau		
	nombre de logements de 1 pièce <input type="checkbox"/> 2 pièces <input type="checkbox"/> 3 pièces <input type="checkbox"/> 4 pièces <input type="checkbox"/> 5 pièces <input type="checkbox"/> 6 pièces et plus <input type="checkbox"/>		
313.	<input type="checkbox"/> accessibilité aux personnes handicapées, âgées, etc...		
314.	<input type="checkbox"/> aménagement des abords (zones de stationnement, accès de voirie)		

**4- ENGAGEMENT DU DEMANDEUR**

Je, soussigné, auteur de la présente demande, certifie exacts les renseignements qui précèdent et m'engage à respecter les règles générales de construction prescrites par les textes pris pour l'application de l'article L. 1114 du Code de la Construction et de l'habitation sous peine d'en courir les sanctions pénales applicables en cas de violation de ces règles (articles L. 152-1 à L. 152-11).

Le et le 16-17 du 6 janvier 1978 recevoir à l'intermédiaire des architectes et aux agents, à associer aux personnes habilitées à ce titre par les personnes physiques. Elle portera un droit d'usage et de profération pour les données vous concernant émises de la mairie ou de la direction départementale de l'équipement.

NON  
 CARAT Jean-Louis  
 DATE 24/02/1978  
 SIGNATURE

**5- PIÈCES À JOINDRE**

- Plans et documents graphiques (sans mettre en évidence les différents objets de la modification) tels qu'ils sont visés à la rubrique 31. En particulier en ce qui concerne la rubrique 312, indiquer sur les plans les niveaux, la superficie des locaux dans l'état initial et après travaux en mentionnant les superficies dont la destination a changé.
- Toutes indications d'ordre nécessaires notamment pour les rubriques 311, 312 et 313. Elles seront accompagnées d'une brève note expliquant le fait de la modification. Les pièces visées ci-dessus portent le cachet et la signature de l'architecte, s'il y a lieu, ou de l'auteur du projet, ainsi que la signature du demandeur.
- Si la construction entraîne un déplacement du plan de base de terrain, JOINDRE à la présente demande:
  - la destination de la voirie au n° du terrain à l'act. et l'acte;
  - des extraits de la balance cadastrale et du plan cadastral du terrain;
  - une déclaration indiquant si le demandeur a l'intention ou non de constituer une caution solidaire auprès d'un établissement bancaire ou d'une société de caution mutuelle.



NOTE EXPLICATIVE

Depuis l'arrêté d'autorisation du lotissement Rousset Parc Club, le 6 décembre 1996, et au fil des permis de construire déposés, son règlement a fait l'objet d'une réflexion approfondie:

\* de même, l'article 7 du règlement portant sur l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives doit être modifié:  
"la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite la plus rapprochée doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à quatre mètres (4)."

De plus, afin de permettre une meilleure gestion de l'espace, "les constructions n'ayant pas un caractère industriel ainsi que les ouvrages techniques du lotissement pourront être implantés en limite séparative".

\* la liste des plantations figurant à l'article 13 du règlement n'est pas conforme à la végétation régionale. Par conséquent, il y a lieu de supprimer celle-ci.

VO. POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE  
DU 29/1/98  
SIGNATURE



LOTISSEMENT D'ACTIVITES

**ROUSSET PARC CLUB**

**REGLEMENT MODIFICATIF N°1**

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE  
DU 29/11/98  
SIGNATURE

**CHAPITRE 1: DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1: Objet du règlement champ d'application:**

Le présent règlement a pour objet de rappeler les réglementations spécifiques applicables au lotissement et de préciser certains points auxquels devront se conformer les propriétaires des lots lors de la réalisation sur ces derniers, de constructions ou d'aménagements.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du lotissement dont le périmètre est défini sur le plan de composition qui constitue la pièce n°2 du dossier de permis de lotir.

**Article 2: Portée respectueuse du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol:**

Chacune des dispositions du Plan d'Occupation des Sols de Rousset relatives à la zone NAE, sera prise en compte dans le présent règlement à la date du dépôt du permis de lotir modificatif.

**Article 3: Caractère de la zone:**

Le lotissement est situé en zone NAE, à vocation principale d'activités.

**Article 4: Adaptations mineures:**

Seules les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Article 5: Zones de bruit:**

Le CD6 est classé en voie bruyante de type 2, avec de 2 à 4 voies de circulation à terme. Lorsqu'une construction à usage d'habitation est prévue à moins de 200m du bord extérieur de la D6, il conviendra de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23/2/1983), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit extérieur. Le niveau d'isolement acoustique qui sera retenu pour chaque façade sera précisé dans la demande de permis de construire.

**Article 6: Zones de risques:**

Le territoire de la commune de Rousset est situé dans une zone de sismicité n°1. En conséquence, les dispositions du décret n°67.1063 du 15 novembre 1967, et 91.461 du 14 mai 1991, des arrêtés du 1er

vois 1979, et du 6 mars 1981, et du 16 juillet 1992, sont applicables.

**Article 2: Rappel des procédures:**

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les dessertes en eau des constructions, leur raccordement à un réseau d'assainissement, les dispositifs d'assainissement autonome sont soumis aux conditions prescrites par le règlement sanitaire départemental.

**CHAPITRE 2: MODE D'APPLICATION ET D'UTILISATION DU SOL:**

**Section 1: Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol:**

**Article 1: Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits:**

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

**Article 2: Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions:**

Sont autorisées, à condition de ne pas compromettre la bonne organisation et le bon aspect du lotissement aux conditions ci-après:

- Les constructions à usage d'activités, de services, d'artisanat et de bureaux;
- Les constructions à usage de commerces;
- Les constructions à usage d'habitation, strictement nécessaires à l'exploitation ou au gardiennage des opérations autorisées;
- Les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.

Les constructions seront en permanence conformes à la réglementation en vigueur qui leur est applicable, et elles ne doivent pas être susceptibles d'incommoder le voisinage, de polluer l'atmosphère ou de nuire à la santé ou à la sécurité publique.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

**Section 2: Conditions de l'occupation du sol:**

**Article 3: Accès et voirie:**

La voirie commune du lotissement est portée aux documents graphiques annexés au présent règlement, qui délimitent l'espace collectif.

Les accès et voiries à l'intérieur des lots doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire, si nécessaire, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Il est imposé une marge de recul du portail d'entrée de chaque lot à cinq mètres (5m) de la limite sur voie.

Les dimensions, formes, caractéristiques des accès et voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les aires de stationnement nécessaires aux constructions seront prévues à l'intérieur des lots, desservies par une voirie interne d'une largeur de 3,50 m minimum.

Chacun des lots ou subdivision de lot devra avoir un accès carrossable au minimum, dont la largeur ne devra pas dépasser 3,5 m. Le nombre d'accès carrossables par lot ou groupement de lots sera limité au maximum de 2, dans la mesure du possible, en tenant compte de la surface.

Tout accès direct des lots est interdit sur la RD6 ou la RD 56C. Il se fera exclusivement à partir de la voirie commune du lotissement.

342

**Article 4. Dessers par les réseaux:**

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées et aux réseaux des compagnies concessionnaires, mis en place par le lotisseur. Tous les branchements des réseaux seront effectués en souterrain sur les réseaux prévus par le lotisseur.

**\*Eaux Pluviales:**

Les acquéreurs ne peuvent obstruer le libre écoulement des eaux provenant des parties communes. Avant d'être évacuées dans le réseau collectif, les eaux pluviales devront transiter par un système de rétention (stockage temporaire) de nature à limiter le débit de rejet de chaque parcelle, pour une période de retour décennale.

**\*Eaux usées:**

Les acquéreurs devront évacuer leurs eaux usées en se raccordant sur le réseau collectif. Seuls les effluents sanitaires et domestiques pourront être rejetés au réseau en l'état actuel des installations primaires.

**\*Eau potable:**

Le réseau d'eau potable desservira les lots et les poteaux incendie, à partir d'une station de filtration nitrification, desservie par l'eau brute, à créer à la diligence du lotisseur, suivant les prescriptions techniques des services concessionnaires, et administrations compétents.

**\*Servitudes divergées:**

Les colobis devront respecter les servitudes, qui seront décrites au cahier des charges du lotissement.

**Article 5. Caractéristiques des lots.**

La surface et la forme des lots sont données à titre indicatif sur le plan de composition. Lorsque plusieurs lots contigus seront acquis par un même acquéreur, les limites séparatives du lot s'entendent pour l'ensemble des lots acquis. Les articles 6 et 7 du présent règlement s'appliqueront sur ces limites. En outre, la surface des terrains destinés à accueillir des équipements techniques ou services publics, propres ou non au lotissement, n'est pas réglementée.

**Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et parties communes du lotissement:**

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur du périmètre constructible indiqué au plan de parcellement, soit:

\* à 15 mètres minimum de l'axe des voies internes du lotissement.

La marge de recul des constructions par rapport aux voies internes des lots n'est pas réglementée.

Ne sont pas concernés les ouvrages techniques de petite dimension tels que transformateurs, abris-poubelles...

**Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots et du lotissement:**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à quatre mètres (4).

En bordure des voies CD6 et CD 56, un recul constituant un alignement est porté à 10 mètres, tel que figure au plan de composition.

Toutefois, les constructions n'ayant pas un caractère industriel ainsi que les ouvrages techniques du lotissement pourront être implantés en limite séparative ( cf cahier des charges).

**Article 8. Implantation des constructions les voies par rapport aux autres sur une même propriété:**

Non réglementée.

**Article 9. Emprise au sol:**

L'emprise maximale au sol est fixée à soixante pour cent (60%) de la superficie du terrain par lot.

363

**Article 10: Hauteur des constructions:**

La hauteur des constructions à l'égoût des couvertures ne doit pas être supérieure à sept mètres (7 m), en ce qui concerne les habitations, et à vingt cinq mètres (25 m) pour les autres constructions.  
Des adaptations sont toutefois possibles pour les éléments ponctuels des superstructures ( tels que cheminées, poterie, silo...) ainsi que pour les installations aéronautiques.  
Les constructions présentant un caractère d'intérêt public sont exemptées de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article 11: Aspect extérieur:**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas prêter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, notamment pour ce qui concerne les formes et les couleurs.  
Les terrains utilisés pour des dépôts de matériaux à l'air libre doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'hygiène, la propreté, la sécurité et l'aspect du site et du paysage ne s'en trouvent pas altérés.  
Les terrains des lots situés en bordure du CD6 et du CD56C ne devront pas comporter de matériaux à l'air libre, sur la partie des terrains nus, entre l'alignement et la limite en bordure des voies.

Dans tous les cas, les projets de constructions et autres occupations du sol seront soumis à une étude préalable effectuée par un architecte conseil désigné par la Commune à cet effet.

**1) Façades des bâtiments:**

Un soin tout particulier sera apporté aux façades des constructions, tant en ce qui concerne la qualité des matériaux mis en oeuvre, que les formes et les couleurs, afin d'adoucir leur impact visuel, et plus particulièrement pour celles situées en bordure et faisant face au CD6 et CD56C, dont l'implantation sur un alignement constituera un "front urbain", le long des voies.  
Les enseignes commerciales devront être intégrées dans les façades du bâtiment principal des futures constructions.

**2) Clôture:**

Les clôtures et portails doivent être de forme simple et leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres (2 m).  
Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucune autre parure maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 m.

Les aires de stockage extérieurs et emplacements containers poubelles doivent être masqués par une haie vive accompagnée d'une clôture de protection grillagée.  
Les parties de clôture maçonnées doivent être revêtues d'un enduit ou parement de finition.  
Le plan de clôture sera joint à la demande de permis de construire.

**Article 12: Stationnement des véhicules:**

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé:

- \* pour les constructions à usage d'habitation: deux (2) places de stationnement par logement, aménagés sur la propriété;
- \* pour les établissements industriels: 1 place de stationnement pour quatre vingt m<sup>2</sup> ( 80 m<sup>2</sup>) de S.H.O.N;
- \* pour les constructions à usage de bureaux et services: 1 place de stationnement pour trente m<sup>2</sup> ( 30 m<sup>2</sup>) de S.H.O.N;
- \* pour les constructions à usage de commerce et artisanat: 1 place de stationnement pour les cent ( 100) premiers m<sup>2</sup> de S.H.O.N, et 1 place par cinquante (50) m<sup>2</sup> de S.H.O.N supplémentaires;
- \* pour les commerces de détail, la surface de stationnement doit correspondre à 60% de la S.H.O.N;

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette ( S.H.O.N) est celle donnée par l'article R 112-3 du Code de l'Urbanisme.  
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Article 13. Espaces libres et plantations:

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.  
Un pourcentage minimum de 10% de la surface de chaque lot sera réservé aux espaces verts privés (en plus des espaces verts communs indiqués au plan de composition).

Cette surface comprend obligatoirement:

- \* 1 m en limite séparative contre les voies communes du lotissement en dehors des accès.
- \* 0,75 m en limite séparative entre lots et en marge de fond.

Des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer, dans toute la mesure du possible, les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aires de stockage.  
Pour les lots situés en bordure du CD6, et du CD50C, il pourra être créé des liaisons végétales(\*) reliant les façades de constructions aux limites séparatives, le long de la ligne d'alignement, figurant au plan de composition.

\* ces liaisons végétales seront constituées d'arbres de haute tige, espacés de telle sorte de former à terme un écran végétal continu.

Les aires de stationnement à l'air libre à l'intérieur des lots pour voitures légères doivent être plantés d'arbres, à raison d'un arbre à haute tige pour deux (2) emplacements; il est précisé que les plantations exigées ci-dessus peuvent, selon la disposition des lieux, faire nombre.

Les constructeurs devront réaliser des plantations sur leurs lots respectifs conformément au présent règlement. Ils devront en outre fournir un plan des aménagements paysagers avec les documents de demande de permis de construire.

Article 14. Coefficient d'occupation du sol:

Non réglementé

Article 15. Dépassement du coefficient d'occupation du sol:

Sans objet



-15-

346

N° 17 087 942001 8

Page 1

- ARTICLE 2 : les autres dispositions de l'arrêté précité, non contraires aux lois, demeurent en vigueur et devront être rigoureusement respectées.
- ARTICLE 3 : le présent arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques aux frais du lotisseur, par le notaire chargé de dresser les actes de vente.
- ARTICLE 4 : la présente décision est transmise au Représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421.4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.
- ARTICLE 5 : Monsieur le Secrétaire Général de la Mairie de ROUSSET est chargé de l'exécution du présent arrêté.

ROUSSET, Le 26/10/98.



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421.4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.



347

LOTISSEMENT D'ACTIVITES

**ROUSSET PARC CLUB**

REGLEMENT MODIFICATIF N°2

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE  
DU 26/10/92  
SIGNATURE

**CHAPITRE I. DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1. Objet du règlement, champ d'application:**

Le présent règlement a pour objet de rappeler les réglementations spécifiques applicables au lotissement et de préciser certains points auxquels devront se conformer les promoteurs lors de la réalisation sur ces derniers, de constructions ou d'aménagements.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du lotissement dont le périmètre est défini sur le plan de composition qui constitue la pièce n°2 du dossier de permis de lotir.

**Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol:**

Chacune des dispositions du Plan d'Occupation des Sols de Rousset relatives à la zone NAE, sera prise en compte dans le présent règlement à la date du dépôt du permis de lotir modificatif.

**Article 3. Caractère de la zone:**

Le lotissement est situé en zone NAE, à vocation principale d'activités.

**Article 4. Adaptations mineures:**

Seules les dispositions des articles 3 à 13 du chapitre 2 du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Article 5. Zones de bruit:**

Le CD6 est classé en voie bruyante de type 2, avec de 2 à 4 voies de circulation à terme. Lorsqu'une construction à usage d'habitation est prévue à moins de 200m du bord extérieur de la D6, il conviendra de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23/2/1983), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit extérieur. Le niveau d'isolement acoustique qui sera retenu pour chaque façade sera précisé dans la demande de permis de construire.

**Article 6. Zones de risques:**

Le territoire de la commune de Rousset est situé dans une zone de sismicité n°1. En conséquence, les dispositions du décret n°67.1063 du 15 novembre 1967, et 91.461 du 14 mai 1991, des arrêtés du 1er

348

soit 1979, et du 6 mars 1981, et du 16 juillet 1992, sont applicables.

Article 7: Rappel des procédures:

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les dessertes en eau des constructions, leur raccordement à un réseau d'assainissement, les dispositifs d'assainissement, autonome sont soumis aux conditions présentées par le règlement sanitaire départemental.

CHAPITRE 2: MODE D'APPLICATION ET D'UTILISATION DU SOL

Section 1: Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol:

Article 1: Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits:

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article 2: Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions:

Sont autorisées, à condition de ne pas compromettre la bonne organisation et le bon aspect du lotissement aux conditions ci-après:

- Les constructions à usage d'activités, de services, d'artisanat et de bureaux;
- Les constructions à usage de commerces;
- Les constructions à usage d'habitation, strictement nécessaires à l'exploitation ou au gardiennage des opérations autorisées;
- Les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.

Les constructions seront en permanence conformes à la réglementation en vigueur qui leur est applicable, et elles ne doivent pas être susceptibles d'incommoder le voisinage, de polluer l'atmosphère ou de nuire à la santé ou à la sécurité publique.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Section 2: Conditions de l'occupation du sol:

Article 3: Accès et voirie:

La voirie commune du lotissement est portée aux documents graphiques annexés au présent règlement, qui délimitent l'espace collectif.

Les accès et voiries à l'intérieur des lots doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire, si nécessaire, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des véhicules incriminés.

Il pourra être imposé, dans la mesure du possible, une marge de recul du porcaïl d'entrée de chaque lot à cinq mètres (5m) de la limite sur voie.

Les dimensions, formes, caractéristiques des accès et voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les aires de stationnement nécessaires aux constructions seront prévues à l'intérieur des lots, desservies par une voirie interne d'une largeur de 3,50 m minimum.

Chaque lot ou subdivision de lot devra avoir un accès carrossable au minimum, dont la largeur ne devra pas être inférieure à 3,5 m. Le nombre d'accès carrossables par lot ou groupement de lots sera limité au maximum de 2, dans la mesure du possible, en tenant compte de la surface.

Tout accès direct des lots est interdit sur la RD6 ou la RD 56C. Il se fera exclusivement à partir de la voirie commune du lotissement.

VU POUR ETRE ANNEXE  
 A L'ARRETE EN DATE  
 DU 28/10/98 -  
 SIGNATURE



349

Article 4: Desserte par les réseaux:

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées et aux réseaux des compagnies concessionnaires, mis en place par le lotisseur. Tous les branchements des réseaux seront effectués en souterrain sur les réseaux prévus par le lotisseur.

\*Eaux Pluviales:

Les acquéreurs ne peuvent obstruer le libre écoulement des eaux provenant des parties communes. Avant d'être évacuées dans le réseau collectif, les eaux pluviales devront transiter par un système de rétention stockage temporaire de nature à limiter le débit de rejet de chaque parcelle pour une période de retour décennale.

\*Eaux usées:

Les acquéreurs devront évacuer leurs eaux usées en se raccordant sur le réseau collectif. Seuls les effluents sanitaires et domestiques pourront être rejetés au réseau en l'état actuel des installations primaires.

\*Eau potable:

Le réseau d'eau potable desservira les lots et les poteaux incendie, à partir d'une station de filtration stérilisation, desservie par l'eau brute, à créer à la diligence du lotisseur, suivant les prescriptions techniques des services concessionnaires, et administrations compétents.

\*Servitudes diverses:

Les colots devront respecter les servitudes, qui seront décrites au cahier des charges de l'acte de vente.

VU POUR ETRE ANNEXE  
DU 26/10/98  
[Signature]

Article 5: Caractéristiques des lots:

La surface et la forme des lots sont données à titre indicatif sur le plan de lotissement. Lorsque plusieurs lots contigus seront acquis par un même acquéreur, les limites séparatives de lot comprennent pour l'ensemble des lots acquis. Les articles 6 et 7 du présent règlement s'appliquent aux limites séparatives. En outre, la surface des terrains destinés à accueillir des équipements techniques de services publics, propres ou non au lotissement, n'est pas réglementée.

Article 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et parties communes du lotissement:

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur du périmètre constructible indiqué au plan de morcellement, soit  
\* à 15 mètres minimum de l'axe des voies internes du lotissement.  
La marge de recul des constructions par rapport aux voies internes des lots n'est pas réglementée.  
Ne sont pas concernés les ouvrages techniques de petite dimension tels que transformateurs, abris-poubelles...

Article 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots et du lotissement:

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à quatre mètres (4).  
En bordure des voies CD6 et CD 56, un recul constituant un alignement est porté à 10 mètres, tel que figuré au plan de composition.  
Toutefois, les constructions n'ayant pas un caractère industriel ainsi que les ouvrages techniques du lotissement pourront être implantés en limite séparative ( cf cahier des charges)

Article 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Non réglementée.

Article 9: Emprise au sol:

L'emprise maximale au sol est fixée à soixante pour cent (60%) de la superficie du terrain par lot.

Article 10: Hauteur des constructions:

La hauteur des constructions à l'égout des couvertures ne doit pas être supérieure à sept mètres (7 m), en ce qui concerne les habitations, et à vingt cinq mètres (25 m) pour les autres constructions.  
Des adaptations sont toutefois possibles pour les éléments ponctuels des superstructures ( tels que cheminées, poutres, silos,...) ainsi que pour les installations aérodynamiques.  
Les constructions présentant un caractère d'intérêt public sont exemptées de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 11: Aspect extérieur:

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, notamment pour ce qui concerne les formes et les couleurs.  
Les terrains utilisés pour des dépôts de matériaux à l'air libre doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'hygiène, la propreté, la sécurité et l'aspect du site et du paysage ne s'en trouvent pas altérés.

Les terrains des lots situés en bordure du CD6 et du CD56C ne doivent pas dépasser de plus de deux mètres à l'air libre, sur la partie des terrains nus, entre l'alignement et la limite en bordure de la voie.

Dans tous les cas, les projets de constructions et autres occupations du sol seront soumis à une étude préalable effectuée par un architecte conseil désigné par la Commune à cet effet.

ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE  
SERONT SOUMIS A UNE ETUDE  
PREALABLE  
LE 21/09/92  
SIGNATURE

1) Façades des bâtiments:

Un soin tout particulier sera apporté aux façades des constructions, tant en ce qui concerne la qualité des matériaux nus en oeuvre, que les formes et les couleurs, afin d'éviter leur impact visuel négatif particulièrement pour celles situées en bordure et faisant face au CD6 et CD56C, dont l'alignement devra être respecté pour constituer un "front urbain" le long des voies.  
Les enseignes commerciales devront être intégrées dans les façades ou bâtiments principaux des futures constructions.

2) Clôture:

Les clôtures et portails doivent être de forme simple et leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres (2 m).  
Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucune autre paroi maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 m.

Les aires de stockage extérieures et emplacements containers poubelles doivent être masqués par une haie vive accompagnée d'une clôture de protection grillagée.  
Les parois de clôture maçonnées doivent être revêtues d'un enduit ou parement de finition.  
Le plan de clôture sera joint à la demande de permis de construire.

Article 12: Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé:

- \* pour les constructions à usage d'habitation: deux (2) places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété;
- \* pour les établissements industriels: 1 place de stationnement pour quatre vingt m<sup>2</sup> ( 80 m<sup>2</sup>) de S.H.O.N;
- \* pour les constructions à usage de bureaux et services: 1 place de stationnement pour trente m<sup>2</sup> ( 30 m<sup>2</sup>) de S.H.O.N;
- \* pour les constructions à usage de commerces et artisanat: 1 place de stationnement pour les cent ( 100) premiers m<sup>2</sup> de S.H.O.N, et 1 place par cinquante (50) m<sup>2</sup> de S.H.O.N supplémentaires;
- \* pour les commerces de détail, la surface de stationnement doit correspondre à 60% de la S.H.O.N;

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette ( S.H.O.N) est celle donnée par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.  
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

35A

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Article 13: Espaces libres et plantations.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbrustes.  
Un pourcentage minimum de 10% de la surface de chaque lot sera réservé aux espaces verts privatifs (en plus des espaces verts communs indiqués au plan de composition).

Cette surface comprend obligatoirement:

- \* 1 m en limite séparative contre les votes communes du lotissement et dehors des accès.
- \* 0,75 m en limite séparative entre lots et en marge de fond.

Des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer, dans toute la mesure du possible, les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aires de stockage. Pour les lots situés en bordure du CD6, et du CD6C, il pourra être crée des liaisons végétales(\*) reliant les façades de constructions aux limites séparatives, le long de la ligne d'alignement, figurant au plan de composition.

\* ces liaisons végétales seront constituées d'arbres de haute tige, espacés de telle sorte de former à terme un écran végétal continu.

Les aires de stationnement à l'air libre à l'intérieur des lots pour voitures légères doivent être plantés d'arbres, à raison d'un arbre à haute tige pour deux (2) emplacements; il est précisé que les plantations exigées ci-dessus peuvent, selon la disposition des lieux, faire défaut.

Les constructeurs devront réaliser des plantations sur leurs lots respectifs conformément au présent règlement. Ils devront en outre fournir un plan des aménagements paysagers avec les documents de demande de permis de construire.

Article 14: Coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé

Article 15: Réajustement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet

V. FOUR ETRE ANNEAU  
A L'ARRETE EN DATE  
DU 26/10/98  
SIGNATURE



Annexé à la minute d'un acte reçu par Me DAVID Notaire à AIX soussigné le 08 octobre 1999.

JE SOUSSIGNE ANSELMO Jean-Fabrice, notaire associé à AIX EN PROVENCE, CERTIFIE la présente copie établie sur vingt pages exactement collationnée et conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité.

CERTIFIE également que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms, a été régulièrement justifiée.



20

BUREAU DES HYPOTHEQUES

DEPOT No 200009740 DATE 12.4.2004  
 VOLUME 2000 P No 5455 (5021370) DATE: 16/05/2000  
 D+4M DOSSIER: 200016255  
 ATIR-DE-LA-FORMALITE-PUBLIEE-LE-08.12.1999  
 DEPOT-2000026104 SALAIRES : 100.00 F

PUBLICATION (1)

352

DEPOT ARRETE DE LOTIR du 8 Octobre 1999 déposée le 8 décembre 1999 sous le numéro 26104 volume 99P 13659.

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 17 Avril 2000 et en vue de réparer l'irrégularité signalée,

Maître VINCENT DAVID notaire associé soussigné atteste qu'il y a lieu d'apporter à l'acte visé ci-dessus la rectification suivante :

Page 2 - en suite du paragraphe "DIVISION CADASTRALE" Il y a lieu de rajouter :

Ce document d'arpentage d'ensemble a affecté des références cadastrales nouvelles à toutes les parcelles composant le lotissement.

Il en résulte que les parcelles initialement cadastrées section AW numéros 11, 281 et 283 "Villevieille" (lesdites parcelles ayant fait l'objet d'une réunion préalable en une seule parcelle cadastrée section AW numéro 462 pour 10ha 72a 98ca

Ont été divisées en VINGT SEPT nouvelles parcelles cadastrées section AW numéros, savoir:

- 463 "Villevieille" pour	25a 46ca	LOT 1
- 464 "Villevieille" pour	21a 34ca	LOT 2
- 465 "Villevieille" pour	22a 47ca	LOT 3
- 466 "Villevieille" pour	21a 60ca	LOT 4
- 467 "Villevieille" pour	24a 75ca	LOT 5
- 468 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 6
- 469 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 7
- 470 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 8
- 471 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 9
- 472 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 10
- 473 "Villevieille" pour	25a 48ca	LOT 11
- 474 "Villevieille" pour	26a 16ca	LOT 12
- 475 "Villevieille" pour	26a 61ca	LOT 13
- 476 "Villevieille" pour	26a 85ca	LOT 14
- 477 "Villevieille" pour	26a 90ca	LOT 15
- 478 "Villevieille" pour	26a 39ca	LOT 16
- 479 "Villevieille" pour	25a 65ca	LOT 17
- 480 "Villevieille" pour	26a 17ca	LOT 18
- 481 "Villevieille" pour	20a 15ca	LOT 19
- 482 "Villevieille" pour	16a 59ca	LOT 20
- 483 "Villevieille" pour	47a 47ca	LOT 21
- 484 "Villevieille" pour	27a 28ca	LOT 22
- 485 "Villevieille" pour	26a 05ca	LOT 23
- 486 "Villevieille" pour	25a 55ca	LOT 24
- 487 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 25
- 488 "Villevieille" pour	21a 07ca	LOT 26
- 489 "Villevieille" pour	25a 05ca	LOT 27
- 490 "Villevieille" pour	1ha 71a 03ca	espace-verd-voirie
- 491 "Villevieille" pour	2ha 13a 91ca	cession-départ.

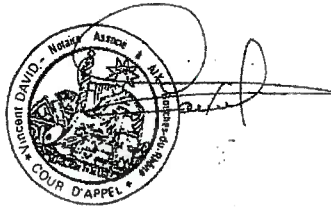
Le reste sans changement.

353

EN FOI DE QUOI, le notaire associé soussigné a délivré la présente attestation pour être publiée au **PREMIER** bureau des hypothèques de **VALENCE** établie en trois exemplaires de une page, exactement collationnés.

Fait à AIX EN PROVENCE

En l'Office Notarial  
L'AN DEUX MILLE  
LE TROIS MAI



354

BUREAU DES HYPOTHEQUES      DEPOT      DATE

DEPOT No 2000D21368 **D 443**      DATE : 19/10/2000

VOLUME 2000 P No 11969      DOSSIER : 200055150

ATIR DE LA FORMALITE PUBLIEE LE 08/12/1999

DEPOT 1999D26104 VOLUME 1999 P No 13650

SALAIRES : 100,00 F

PLICATION  
(1)

ATTESTATION RECTIFICATIVE du DEPOT DE PIECES du 8 Octobre 1999 déposée le 16 mai 2000 sous le numéro 09740 volume OOP 5455,

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 11 Octobre 2000 et en vue de réparer l'irrégularité signalée,

Maître Jean Fabrice ANSELMO Notaire associé soussigné atteste qu'il y a lieu d'apporter à l'acte visé ci-dessus la rectification suivante :

Au lieu de lire :

- 463 "Villevieille" pour	25a 46ca	LOT 1
- 464 "Villevieille" pour	21a 34ca	LOT 2
- 465 "Villevieille" pour	22a 47ca	LOT 3
- 466 "Villevieille" pour	21a 60ca	LOT 4
- 467 "Villevieille" pour	24a 75ca	LOT 5
- 468 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 6
- 469 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 7
- 470 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 8
- 471 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 9
- 472 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 10
- 473 "Villevieille" pour	25a 48ca	LOT 11
- 474 "Villevieille" pour	26a 16ca	LOT 12
- 475 "Villevieille" pour	26a 61ca	LOT 13
- 476 "Villevieille" pour	26a 85ca	LOT 14
- 477 "Villevieille" pour	26a 90ca	LOT 15
- 478 "Villevieille" pour	26a 39ca	LOT 16
- 479 "Villevieille" pour	25a 65ca	LOT 17
- 480 "Villevieille" pour	26a 17ca	LOT 18
- 481 "Villevieille" pour	20a 15ca	LOT 19
- 482 "Villevieille" pour	16a 59ca	LOT 20
- 483 "Villevieille" pour	47a 47ca	LOT 21
- 484 "Villevieille" pour	27a 28ca	LOT 22
- 485 "Villevieille" pour	26a 05ca	LOT 23
- 486 "Villevieille" pour	25a 55ca	LOT 24
- 487 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 25
- 488 "Villevieille" pour	21a 07ca	LOT 26
- 489 "Villevieille" pour	25a 05ca	LOT 27
- 490 "Villevieille" pour	1ha 71a 03ca	espace-vert-voirie
- 491 "Villevieille" pour	2ha 13a 91ca	cession-départ.



355

IL Y A LIEU DE LIRE :

- 463 "Villevieille" pour	25a 46ca	LOT 1
- 464 "Villevieille" pour	21a 34ca	LOT 2
- 465 "Villevieille" pour	22a 47ca	LOT 3
- 466 "Villevieille" pour	21a 60ca	LOT 4
- 467 "Villevieille" pour	24a 75ca	LOT 5
- 468 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 6
- 469 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 7
- 470 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 8
- 471 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 9
- 472 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 10
- 473 "Villevieille" pour	25a 48ca	LOT 11
- 474 "Villevieille" pour	26a 16ca	LOT 12
- 475 "Villevieille" pour	26a 61ca	LOT 13
- 476 "Villevieille" pour	26a 85ca	LOT 14
- 498 "Villevieille" pour	8a 44ca	LOT 15 OUEST
- 499 "Villevieille" pour	18a 46ca	LOT 15 EST
- 478 "Villevieille" pour	26a 39ca	LOT 16
- 479 "Villevieille" pour	25a 65ca	LOT 17
- 480 "Villevieille" pour	26a 17ca	LOT 18
- 500 "Villevieille" pour	5a 90ca	Bassin rétention
- 501 "Villevieille" pour	14a 25ca	LOT 19
- 482 "Villevieille" pour	16a 59ca	LOT 20
- 483 "Villevieille" pour	47a 47ca	LOT 21
- 484 "Villevieille" pour	27a 28ca	LOT 22
- 485 "Villevieille" pour	26a 05ca	LOT 23
- 486 "Villevieille" pour	25a 55ca	LOT 24
- 487 "Villevieille" pour	25a 50ca	LOT 25
- 488 "Villevieille" pour	21a 07ca	LOT 26
- 489 "Villevieille" pour	25a 05ca	LOT 27
- 490 "Villevieille" pour	1ha 71a 03ca	espace-vert-voirie
- 491 "Villevieille" pour	2ha 13a 91ca	cession-départ

21/11/2019

Le reste sans changement.

EN FOI DE QUOI, le notaire associé soussigné a délivré la présente attestation pour être publiée au PREMIER bureau des hypothèques d'ALX EN PROVENCE en trois exemplaires de deux pages, exactement collationnés.

Fait à ALX EN PROVENCE  
En l'Office Notarial  
L'AN DEUX MILLE  
LE DOUZE OCTOBRE



356

BUREAU DES HYPOTHEQUES

DEPOT No. 2001007408      DATE : 12/04/2001

VOLUMES 2001 P No 4154      DOSSIER : 200112126

ATTENTION - LA FORMALITE PUBLIEE LE 14/05/2000

DEPOT 2000009740 VOLUMES 2000 P No 5455

SALAIRES : 100.00 F

PUBLICATION (1)

ATTESTATION RECTIFICATIVE de l'acte de dépôt de pièces COMMUNE DE ROUSSET du 8 Octobre 1999 déposé :

- le 19 Octobre 2000 sous le numéro 21368 vol/num 99P13650
- le 19 Octobre 2000 sous le numéro 21370 vol/num 00P5455
- le 19 octobre 2000 sous le numéro 21368 vol/num 00P11969

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 14 mars 2001 et en vue de réparer l'irrégularité signalée,

Maitre Eric BARRANDE Notaire associé soussigné atteste qu'il y a lieu d'apporter à l'acte visé ci-dessus la rectification suivante :

<b>AU LIEU DE LIRE</b>	
- 489 "Villevieille" pour	25a 05ca
<b>IL Y A LIEU DE LIRE :</b>	
- 528 "Villevieille" pour	14a 04ca
- 529 "Villevieille" pour	11a 01ca
<b>AU LIEU DE LIRE :</b>	
- 491 "Villevieille" pour	2ha 13a 91ca
<b>IL Y A LIEU DE LIRE :</b>	
- 516 "Villevieille" pour	1ha 91a 06ca
- 517 "Villevieille" pour	6a 36ca
- 518 "Villevieille" pour	1a 67ca
- 519 "Villevieille" pour	4a 54ca
- 520 "Villevieille" pour	73ca
- 521 "Villevieille" pour	9a 55ca

Le Teste sans changement.

EN FOI DE QUOI, le notaire associé soussigné a délivré la présente attestation pour être publiée au PREMIER bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE en trois exemplaires d'une page, exactement collationnés.

Fait à AIX EN PROVENCE  
En l'Office Notarial  
L'AN DEUX MILLE UN  
LE NEUF AVRIL



N° 3255 - (LJ) 1 07/01/03 - Décembre 1970

357

2F

Agence de Notaires de France (DF2F)		2003 D N° 20631 Date: 27/10/2003 Volume: 2003 P N° 11395 (pour l'établissement d'opérations de crédit d'accession au logement à prix réduit) B490		N° 3265
BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT VOI	DATE	V°	75,00
Salaires: 15,00 EUR		Droits: 75,00 EUR		
TAXES:		15		
SALAIRES:		90		
TOTAL				
VD/REN DEPOT PIECES MODIFICATIF LOTISSEMENT "ROUSSET PARC CLUB"				
L'AN DEUX MILLE TROIS Le deux octobre PARDEVANT Maître Vincent DAVID, notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Vincent DAVID, Eric BARRANDE, Jean-Fabrice ANSELMO et Jean-Pierre LAMETA, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à AIX EN PROVENCE (Bouches du Rhône) 9bis, Place John Rewald.				
A COMPARU : 2 11 300 876				
La COMMUNE de ROUSSET (Bouches du Rhône) SIREN 2 11 300 876 Représentée par : Monsieur Jean Louis CANAL, son maire, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 2 décembre 1996 dont un extrait conforme est demeuré joint et annexé à un acte reçu aux présentes minutes le 27 Octobre 1998				
LEQUEL es-qualités, préalablement à l'acte de dépôt de pièces objet des présentes, expose d'abord ce qui suit :				
<small>Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent :          elles garantissent pour les données vous concernant, après de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.</small>				

358

**EXPOSE**

**Acquisition du 31 Octobre 1996.**

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 31 Octobre 1996,

La Mairie de ROUSSET a acquis de :

La Société Civile AZUR PLUS-LE ROUSSET, société au capital de 50.000 Francs ayant son siège social à PARIS (8ème) 16, Avenue de Messine, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro D 350.212.999

Une parcelle de terrain à bâtir d'un seul tenant à usage industriel située sur la commune de ROUSSET (Bouches du Rhône) cadastrée section, savoir :

- AW numéro 11 lieudit "Villevieille" pour 1ha 36a 00ca
- AW numéro 281 même lieudit pour 4ha 31a 61ca
- AW numéro 283 même lieudit pour 5ha 05a 37ca

Ladite parcelle destinée à la réalisation d'un lotissement industriel dénommé "ROUSSET PARC CLUB" de vingt sept lots maximum.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant pour partie et le solde payé depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 5 Novembre 1996 volume 96P numéro 10535.

**ARRETE DE LOTIR**

Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET le 3 décembre 1996, une autorisation de lotir portant le numéro LT 13 087 96L0003 à l'effet de créer VINGT SEPT LOTS (27) maximum sur le terrain ci-dessus acquis ledit arrêté déposé au rang des présentes minutes le 27 Octobre 1998 publié au PREMIER Bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 28 décembre 1998 volume 98P numéro 12779.

**DIVISION CADASTRALE**

L'ARRETE DE LOTIR ci-dessus énoncé ayant autorisé la création de VINGT SEPT LOTS privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles à usage industriel, le lotisseur a fait procéder par le cabinet FLIPPE géomètre-expert à TRETZ à l'établissement d'un DOCUMENT D'ARPENTAGE d'ensemble, en date du 28 novembre 1997 numéro 834 B, portant sur le terrain sus-visé,

**ARRETES MODIFICATIFS :**

1°/ Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET, le 29 Mai 1998, un premier modificatif d'autorisation de lotir portant le numéro LT 13.087.96L003A, lequel autorise la modification du lotissement sus-énoncé en ce qui concerne les articles 7 et 13 de son règlement.

2°/ Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET, le 26 Octobre 1998, un second modificatif d'autorisation de lotir portant le numéro LT

359

13.087.96L003B, lequel porte sur l'implantation d'une station d'eau potable, la mise à jour des surface des lots, l'implantation des servitudes de tréfonds et la modification de l'article 3, chapitre 2 du règlement.

Ces deux arrêtés modificatif ont fait l'objet d'un acte de dépôt reçu aux présentes minutes le 8 octobre 1999 a été publié au PREMIER Bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE les 2 décembre 1999, 16 mai et 19 octobre 2000, 12 avril 2001 volume 1999P numéro 13650, suivi :

- d'une attestation rectificative du 3 mai 2000 publiée audit bureau le 16 mai et 19 octobre 2000 et 12 avril 2001 volume 2000P numéro 5455,
- d'une attestation rectificative du 12 octobre 200 publiée audit bureau le 19 octobre 2000 et 12 mai 2001 volume 2000P numéro 11969,
- d'une attestation rectificative du 9 avril 2001 publiée audit bureau le 12 avril 2001 volume 2001P numéro 4154.

De ce fait les parcelles sont ainsi cadastrées savoir :

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - 463 "Villevieille" pour 25a 46 ca    | LOT 1              |
| - 464 "Villevieille" pour 21a 34ca     | LOT 2              |
| - 465 "Villevieille" pour 22a 47ca     | LOT 3              |
| - 466 "Villevieille" pour 21a 60ca     | LOT 4              |
| - 467 "Villevieille" pour 24a 75ca     | LOT 5              |
| - 468 "Villevieille" pour 25a 50ca     | LOT 6              |
| - 469 "Villevieille" pour 25a 50ca     | LOT 7              |
| - 470 "Villevieille" pour 25a 50ca     | LOT 8              |
| - 471 "Villevieille" pour 25a 50ca     | LOT 9              |
| - 472 "Villevieille" pour 25a 50ca     | LOT 10             |
| - 473 "Villevieille" pour 25a 48ca     | LOT 11             |
| - 474 "Villevieille" pour 26a 16ca     | LOT 12             |
| - 475 "Villevieille" pour 26a 61ca     | LOT 13             |
| - 476 "Villevieille" pour 26a 85ca     | LOT 14             |
| - 498 "Villevieille" pour 8a 44ca      | LOT 15 OUEST       |
| - 499 "Villevieille" pour 18a 46ca     | LOT 15 EST         |
| - 478 "Villevieille" pour 26a 39ca     | LOT 16             |
| - 479 "Villevieille" pour 25a 65ca     | LOT 17             |
| - 480 "Villevieille" pour 26a 17ca     | LOT 18             |
| - 500 "Villevieille" pour 5a 90ca      | Bassin rétention   |
| - 501 "Villevieille" pour 14a 25ca     | LOT 19             |
| - 482 "Villevieille" pour 16a 59ca     | LOT 20             |
| - 483 "Villevieille" pour 47a 47ca     | LOT 21             |
| - 484 "Villevieille" pour 27a 28ca     | LOT 22             |
| - 485 "Villevieille" pour 26a 05ca     | LOT 23             |
| - 486 "Villevieille" pour 25a 55ca     | LOT 24             |
| - 487 "Villevieille" pour 25a 50ca     | LOT 25             |
| - 488 "Villevieille" pour 21a 07ca     | LOT 26             |
| - 528 "Villevieille" pour 14a 04ca     | LOT 27             |
| - 529 "Villevieille" pour 11a 01ca     | LOT 27             |
| - 490 "Villevieille" pour 1ha 71a 03ca | espace vert-voirie |

divisée en AWS36 à 538

360

- 516 "Villevieille" pour 1ha 91a 06ca
- 517 "Villevieille" pour 6a 36ca
- 518 "Villevieille" pour 1a 67ca
- 519 "Villevieille" pour 4a 67ca
- 520 "Villevieille" pour 73ca
- 521 "Villevieille" pour 9a 55ca

3°/ Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET, le 28 janvier 2003, un **troisième modificatif d'autorisation de lotir** portant le numéro LT 13.087.96L003 4, lequel porte sur :

- la suppression des lots 9 à 14 inclus et la création en emplacement d'un nouveau lot n° 28
  - la modification du règlement (articles 1-6, 2-2, 2-4, 2-6, 2-7, 2-9, 2-10, 2-11, 2-13)
  - la modification du plan de composition n° 7A
  - la modification des plans des réseaux n° 10A et 11A
  - la modification du programme des travaux
- l'implantation d'une station d'eau potable, la mise à jour des surface des lots, l'implantation des servitudes de tréfonds et la modification de l'article 3, chapitre 2 du règlement.

A la suite de ce modificatif il résulte que les lots NEUF (9), DIX (10), ONZE (11), DOUZE (12), TREIZE (13), et QUATORZE (14) ont été supprimés et remplacés par un seul et même numéro de lot soit le VINGT HUIT (28) soit

, les parcelles cadastrées section AW numéros, savoir

- |   |          |
|---|----------|
| - 471 "Villevieille" pour une contenance de | 25a 50ca |
| - 472 "Villevieille" pour une contenance de | 25a 50ca |
| - 473 "Villevieille" pour une contenance de | 25a 48ca |
| - 474 "Villevieille" pour une contenance de | 26a 16ca |
| - 475 "Villevieille" pour une contenance de | 26a 61ca |
| - 476 "Villevieille" pour une contenance de | 26a 85ca |

Précision est ici faite que la parcelle cadastrée section AW numéro 536 d'une contenance de 21a 70ca, faisant l'objet de la division ci-après énoncés fait partie intégrante du lot numéro 28 créé ci-dessus.

#### IV - DIVISION

A la demande de la Commune de ROUSSET, il a été établi par le Cabinet FLIPPE, géomètre expert à ROUSSET en date du 23 juin 2003, un document d'arpentage portant le numéro 945 E duquel il résulte ce qui suit :

La parcelle cadastrée section AW numéro 490 d'une contenance totale de 1ha 71a 03 ca a été divisée en trois nouvelles parcelles, savoir :

- La parcelle cadastrée même section numéro 536 d'une contenance de 21a 70ca faisant partie du lot numéro 28 ci-dessus créé,

361

- la parcelle cadastrée même section numéro 537 d'une contenance de 1ha 16a 23ca restant appartenir à la commune de ROUSSET

- et la parcelle cadastrée même section numéro 538 d'une contenance de 33a 10ca, restant appartenir à la commune de ROUSSET.

Ledit document d'arpentage sera déposé avec une copie authentique des présentes au bureau des Hypothèques compétent.

De ce fait, les parcelles objet du lotissement sont cadastrées à ce jour section

AW:

463 "Villevieille" pour 25a 46 ca	LOT 1
464 "Villevieille" pour 21a 34ca	LOT 2
465 "Villevieille" pour 22a 47ca	LOT 3
466 "Villevieille" pour 21a 60ca	LOT 4
467 "Villevieille" pour 24a 75ca	LOT 5
468 "Villevieille" pour 25a 50ca	LOT 6
469 "Villevieille" pour 25a 50ca	LOT 7
470 "Villevieille" pour 25a 50ca	LOT 8
471 "Villevieille" pour 25a 50ca	LOT 28
472 "Villevieille" pour 25a 50ca	LOT 28
473 "Villevieille" pour 25a 48ca	LOT 28
474 "Villevieille" pour 26a 16ca	LOT 28
475 "Villevieille" pour 26a 61ca	LOT 28
476 "Villevieille" pour 26a 85ca	LOT 28
477 "Villevieille" pour 21a 70ca	LOT 28
478 "Villevieille" pour 8a 44ca	LOT 15 OUEST
479 "Villevieille" pour 18a 46ca	LOT 15 EST
480 "Villevieille" pour 26a 39ca	LOT 16
481 "Villevieille" pour 25a 65ca	LOT 17
482 "Villevieille" pour 26a 17ca	LOT 18
483 "Villevieille" pour 5a 90ca	Bassin rétention
484 "Villevieille" pour 14a 25ca	LOT 19
485 "Villevieille" pour 16a 59ca	LOT 20
486 "Villevieille" pour 47a 47ca	LOT 21
487 "Villevieille" pour 27a 28ca	LOT 22
488 "Villevieille" pour 26a 05ca	LOT 23
489 "Villevieille" pour 25a 55ca	LOT 24
490 "Villevieille" pour 25a 50ca	LOT 25
491 "Villevieille" pour 21a 07ca	LOT 26
492 "Villevieille" pour 14a 04ca	LOT 27
493 "Villevieille" pour 11a 01ca	LOT 27
494 "Villevieille" pour 1ha 91a 06ca	LOT 27
495 "Villevieille" pour 6a 36ca	
496 "Villevieille" pour 1a 67ca	
497 "Villevieille" pour 4a 67ca	
498 "Villevieille" pour 73ca	
499 "Villevieille" pour 9a 55ca	

362

- 537 "Villevielle" pour 1ha 16a 23ca                      espace - voirie
- 538 "Villevielle" pour 33a 10ca                      espace - voirie

**CECI EXPOSE;**

Monsieur CANAL dépose entre les mains du notaire soussigné, et le requiert de mettre au rang de ses minutes, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions qu'il appartiendra,

Les copies certifiées conformes aux originaux par la mairie de ROUSSET les pièces ci-après :

- ARRETE DE LOTIR du 28 janvier 2003 numéro 13.087.96L003 4
- REGLEMENT DU LOTISSEMENT MODIFIE (remplacement des lots 9 à 14 inclus par un nouveau lot 28),
- PROGRAMME DES TRAVAUX modificatif (remplacement des lots 9 à 14 inclus par un nouveau lot 28),
- PLAN DE COMPOSITION MODIFIE n° 7A (remplacement des lots 9 à 14 inclus par un nouveau lot n° 28)
- PLAN DES RESEAUX EDF-TELEPHONE-ECLAIRAGE (permis de lotir modificatif) - plan 11A
- PLAN DES RESEAUX EU-EP-EAU POTABLE - permis de lotir modificatif - plan 10A
- DOCUMENT D'ARPENTAGE numéro 945 E du 23 juin 2003.

Lesquelles pièces sont demeurées jointes et annexées après mention.

**FRAIS**

Les frais des présentes sont à la charge de la Commune de ROUSSET ainsi que Monsieur CANAL l'y oblige.

**PUBLICITE FONCIERE**

Une expédition des présentes sera publiée au PREMIER bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE.

**MENTION et COMMUNICATION**

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.  
Communication pourra en être donnée à tout intéressé qui aura, en outre, la possibilité d'en demander expédition ou extrait à ses frais.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu, élection de domicile est faite en l'étude du notaire soussigné.



363

**DONT ACTE** établi sur sept pages

Fait et passé à ROUSSET, dans les Bureaux de Monsieur le Maire,  
L'AN DEUX MILLE TROIS

LE deux octobre

Et lecture faite, le comparant a signé le présent acte de dépôt.

Le tout, en présence de Monsieur Ahmed AMCHI demeurant à  
MONTPELLIER, agissant comme représentant la SNC VILLAGE VERT de  
ROUSSET dont le siège est à MONTPELLIER, 148 Rue Marius Carieu, qui a  
également signé.

Et le notaire a également signé à cette même date.

Suivent les signatures.

Suit la teneur des annexes :

364

COMMUNE  
ROUSSET

N° 39/03

-8-

**AUTORISATION DE LOTIR**  
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 19/11/2002	Complétée le	N° LT1308796L0003 4
Par : Demeurant à :	M. J.-L. CANAL MAIRE DE ROUSSET Mairie de Ville Place Paul Borde 13790 ROUSSET	
Représenté par :	M. JEAN-LOUIS CANAL, MAIRE	
Pour	modifier un lotissement	
Sur un terrain us :	Route Départementale N°6 13790 ROUSSET	

Le Maire :

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROUSSET approuvé le 20/02/83 et ses modifications, notamment la modification du dit plan, mis en révision le 30/06/2001 ( terrain situé en zone NAE )

Vu l'Arrêté Municipal du 03/12/96 autorisant la création du lotissement "ROUSSET PARC CLUB" et les arrêtés successifs ayant autorisé les différentes modifications.

VU la demande présentée par le Maire de ROUSSET, représentée par M. Jean-Louis CANAL, Maire, demeurant place Paul Borde 13790 ROUSSET, à l'effet d'être autorisé à modifier ledit lotissement

VU l'avis des co-lotis

VU l'avis favorable de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours en date du 12/12/02

VU l'avis d'Electricité de France en date du 02/01/03

VU la consultation de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt en date du 02/12/02,

VU la consultation de la Société des Eaux de Marseille en date du 02/12/02

CONSIDERANT QUE l'opération envisagée par le pétitionnaire constitue la modification d'un lotissement autorisé

**ARRETE**

ARTICLE 1. Est autorisé la modification du lotissement "ROUSSET PARC CLUB" sis à 13790 ROUSSET RD 6, en ce qui concerne :

- la suppression des lots 9 à 14 inclus et la création en remplacement d'un nouveau lot n° 28
- la modification du règlement ( articles 1-6, 2-2, 2-4, 2-6, 2-7, 2-9, 3-10, 2-11, 2-13 )
- la modification du plan de composition n°7A
- la modification des plans des réseaux n° 10A et 11A
- la modification du programme des travaux

conformément aux plans et pièces annexés au présent arrêté

365

- ARTICLE 2 : les prescriptions et annexes émises par les services sus-visés devront être scrupuleusement respectées
- ARTICLE 3 : les dispositions des précédents arrêtés, non contraires à celles du présent acte, demeurent en vigueur
- ARTICLE 4 : le présent arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques aux frais du louisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots

ROUSSET, le 29/11/2003



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 421-3-4 du Code de l'Urbanisme*  
*Elle est exécutoire à compter de sa transmission*

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers ( notamment obligations contractuelles, servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage... ) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **AFFICHAGE** : Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa réalisation et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée au maire pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui dénie la conteste peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision contestée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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).

*RP*

366

- 10 -  
Département des Bouches du Rhône  
Commune de Rousset

VU POUR ANNEXE  
A L'ARRETE EN DATE  
DU 26/11/2003  
SIGNATURE

Lotissement  
**ROUSSET PARC CLUB**

Approuvé par arrêté municipal du 3 - 12 - 1996  
Modifié par arrêtés municipaux des 29 - 05 - 98, 26 - 10 - 98 et 17 - 04 - 20

Département des Bouches du Rhône  
Commune de Rousset

4ème Modification

Remplacement des lots 9 à 14 inclus  
par un nouveau lot n° 28

Le Maire a autorisé d'un acte recevable  
à Monsieur MINGUET, Architecte à Aix  
le 02.10.03  
Sousigné  
M. MINGUET

Règlement du Lotissement modifié

Dossier modificatif établi par la Sarl URBAN Consult en août 2002  
sur la base des documents fournis par la Commune, Maître d'ouvrage du lotissement,  
documents qui avaient été établis par Monsieur Bernard MINGUET Architecte  
540 Chemin des CRUYES - 13 090 AIX en Provence

MR. MINGUET

**URBAN Consult**  
Conseil en Urbanisme et Aménagement du Territoire  
72 Avenue Cyrille BESSET  
06 800 CAGNES sur Mer  
Tel : 06 14 31 50 03 - Fax : 04 93 73 06 57

367

Commune de ROUSSET  
Lotissement d'activités  
Roussel Parc Club  
4<sup>ème</sup> Modification du Lotissement

Règlement modifié

\*\*\*\*\*

(Les modifications ou complément du règlement sont indiqués en italique)

**CHAPITRE 1: DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1. Objet du règlement, champ d'application:**

Le présent règlement a pour objet de rappeler les réglementations spécifiques applicables au lotissement et de préciser certains points auxquels devront se conformer les propriétaires des lots lors de la réalisation sur ces derniers, de constructions ou d'aménagements.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du lotissement dont le périmètre est défini sur le plan de composition qui constitue la pièce n°2 du dossier de permis de lotir.

**Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol:**

Chacune des dispositions du Plan d'Occupation des Sols de Roussel relatives à la zone NAE, sera prise en compte dans le présent règlement à la date du dépôt du permis de lotir modificatif.

**Article 3. Caractère de la zone:**

Le lotissement est situé en zone NAE, à vocation principale d'activités.

**Article 4. Adaptations mineures:**

Seules les dispositions des articles 3 à 13 du chapitre 2 du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Article 5. Zones de bruit:**

Le CD6 est classé en voie bryonnie de type 2, avec de 2 à 4 voies de circulation à terme.  
Lorsqu'une construction à usage d'habitation est prévue à moins de 200m du bord extérieur de la D6, il conviendra de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23/6/1983), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit extérieur.  
Le niveau d'isolement acoustique qui sera requis pour chaque façade sera précisé dans la demande de permis de construire.

RP RP

369

Article 6: Zones de risques.

Le territoire de la commune de Rousset est situé dans une zone de sismicité n°1. En conséquence, les dispositions du décret n°67.1063 du 15 novembre 1967, et 91.461 du 14 mai 1991, des arrêtés du 1er août 1979, et du 6 mars 1981, et du 16 juillet 1992, sont applicables.

Une partie du lot 28 créé par la présente modification est soumis aux dispositions du POS en vigueur applicable au secteur NAE. Il s'y applique les règles du plan de prévention des risques inondation. L'emprise de ce secteur, soumis à des risques d'inondation, est figurée sur le plan de composition n° 7A dûment modifié.

Article 7: Rappel des procédures.

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les dessertes en eau des constructions, leur raccordement à un réseau d'assainissement, les dispositifs d'assainissement, autonome, sont soumis aux conditions prescrites par le règlement sanitaire départemental.

MP RP

369

**CHAPITRE 2 - MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

**Section 1: Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol:**

**Article 1: Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.**

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

**Article 2: Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.**

Sont autorisées, à condition de ne pas compromettre la bonne organisation et le bon aspect du lotissement aux conditions ci-après:

- Les constructions à usage d'activités, de services, d'artisanat et de bureaux;
- Les constructions à usage de commerces;
- Les constructions à usage d'habitation, strictement nécessaires à l'exploitation ou au gardiennage des opérations autorisées;
- Les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises

*\* Sur la loi 28 les résidences avec services non médicalisées*

Les constructions seront en permanence conformes à la réglementation en vigueur qui leur est applicable, et elles ne doivent pas être susceptibles d'incommoder le voisinage, de polluer l'atmosphère ou de nuire à la santé ou à la sécurité publique.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

**Section 2: Conditions de l'occupation du sol:**

**Article 3: Accès et voies.**

La voirie commune du lotissement est portée aux documents graphiques annexes au présent règlement, qui délimitent l'espace collectif.

Les accès et voiries à l'intérieur des lots doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire, si nécessaire, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Il pourra être imposé, dans la mesure du possible, une marge de recul du portail d'entrée de chaque lot à cinq mètres (5m) de la limite sur voie.

Les dimensions, formes, caractéristiques des accès et voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les aires de stationnement nécessaires aux constructions seront prévues à l'intérieur des lots, desservies par une voirie interne d'une largeur de 3,50 m minimum.

Chacun des lots ou subdivision de lot devra avoir un accès carrossable au minimum, dont la largeur ne devra pas être inférieure à 3,5 m. Le nombre d'accès carrossables par lot ou groupement de lots sera limité au maximum de 2, dans la mesure du possible, en tenant compte de la surface.

Tout accès direct des lots est interdit sur la RD6 ou la RD 56C. Il se fera exclusivement à partir de la voirie commune du lotissement.

Article 4. Desserte par les réseaux:

PIECES COMPLEMENTAIRES

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées et aux réseaux des compagnies concessionnaires, mis en place par le lotisseur. Tous les branchements des réseaux seront effectués en souterrain sur les réseaux prévus par le lotisseur.

\*Eaux Pluviales:

Les acquéreurs ne peuvent obstruer le libre écoulement des eaux provenant des parties communes. Avant d'être évacuées dans le réseau collectif, les eaux pluviales devront transiter par un système de rétention (stockage temporaire) de nature à limiter le débit de rejet de chaque parcelle, pour une période de retour décennale.

\*Eaux usées:

Les acquéreurs devront évacuer leurs eaux usées en se raccordant sur le réseau collectif. Seuls les effluents sanitaires et domestiques pourront être rejetés au réseau en l'état actuel des installations primaires.

\*Eau potable:

Le réseau d'eau potable desservira les lots et les poteaux incendie, à partir d'une station de filtration stérilisation, desservie par l'eau brute, à créer à la diligence du lotisseur, suivant les prescriptions techniques des services concessionnaires, et administrations compétents.

\*Servitudes diverses:

Les colois devront respecter les servitudes, qui seront décrites au cahier des charges du lotissement.

*En particulier le lot 28 nouveau sera frappé de deux servitudes au profit de la commune propriétaire du bassin de rétention des eaux pluviales :*

*L'une pour accès au bassin de rétention en vue de son entretien, cette servitude grève la chaussée de la voie de desserte de la future résidence services (largeur de la chaussée 3 mètres).*

*L'autre pour canalisation des eaux pluviales du lotissement vers le bassin de rétention. La largeur de l'emprise de cette servitude est de 3 mètres.*

*Les emplacements d'origine de ces deux servitudes figurent sur le plan de composition n° 74 dûment modifié.*

Article 5. Caractéristiques des lots:

La surface et la forme des lots sont données à titre indicatif sur le plan de composition. Lorsque plusieurs lots contigus seront acquis par un même acquéreur, les limites séparatives du lot s'entendent pour l'ensemble des lots acquis. Les articles 6 et 7 du présent règlement s'appliqueront sur ces limites. En outre, la surface des terrains destinés à accueillir des équipements techniques ou services publics, propres ou non au lotissement, n'est pas réglementée.

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et parties communes du lotissement

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du périmètre constructible indiqué au plan de morcellement, sauf sur le lot 28 (ex lots 9 à 14 inclus) où ce périmètre ne figure pas, soit :

\* à 5m de l'alignement des voies du lotissement ouvertes à la circulation publique.

\* à 15 mètres minimum de l'axe des voies internes du lotissement.

La marge de recul des constructions par rapport aux voies internes des lots n'est pas réglementée. Ne sont pas concernés les ouvrages techniques de petite dimension tels que transformateurs, abris-poubelles.

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots et du lotissement.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à quatre mètres (4).

Sur la partie du nouveau lot 28 soumis à des risques d'inondation cette distance sera au minimum égale à la différence de hauteur entre le niveau du plancher bas de la construction et celui de l'écoulement des eaux.

En bordure des voies CD6 et CD 56, un recul constituant un alignement est porté à 10 mètres, tel que figuré au plan de composition.

Cependant, les constructions n'ayant pas un caractère industriel ainsi que les ouvrages techniques du lotissement pourront être implantés en limite séparative ( cf cahier des charges).



37A

Article 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée.

Article 9: Emprise au sol.

L'emprise maximale au sol est fixée à soixante pour cent (60%) de la superficie du terrain par lot.

Toutefois sur le lot 28 nouveau, l'emprise au sol pourra être de 35% maximum à l'exception sur la partie soumise à risques d'inondation où l'emprise ne pourra excéder 20% de la surface de ladite zone inondable.

Article 10: Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égoût de la couverture ne doit pas être supérieure à sept mètres (7m) en ce qui concerne les habitations, et à 25 mètres (25m) pour les autres constructions.

Toutefois sur le lot 28 nouveau la hauteur des constructions ne pourra dépasser deux mètres (2 m ou R+1). Sur la partie du lot 28 soumise à des risques d'inondation les hauteurs sont mesurées à partir du premier plancher surélevé par rapport au terrain naturel. Les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1,50 mètres au dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

Des adaptations sont toutefois possibles pour les éléments ponctuels des superstructures ( tels que cheminée, porche, silo...) ainsi que pour les installations aéronautiques. Les constructions présentant un caractère d'intérêt public sont exemptées de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 11: Aspect extérieur.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, notamment pour ce qui concerne les formes et les couleurs. Les terrains réservés pour des dépôts de matériaux à l'air libre doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'hygiène, la propreté, la sécurité et l'aspect du site et du paysage ne s'en trouvent pas altérés.

Les terrains des lots situés en bordure du CD6 et du CD56C ne devront pas comporter de matériaux à l'air libre, sur la partie des terrains nus, entre l'alignement et la limite en bordure des voies.

Dans tous les cas, les projets de constructions et autres occupations du sol seront soumis à une étude préalable effectuée par un architecte conseil désigné par la Commune à cet effet.

1) Façades des bâtiments:

Un soin tout particulier sera apporté aux façades des constructions, tant en ce qui concerne la qualité des matériaux mis en oeuvre, que les formes et les couleurs, afin d'adoucir leur impact visuel, et plus particulièrement pour celles situées en bordure et faisant face au CD6 et CD56C, dont l'implantation sur un alignement constituera un "front urbain", le long des voies. Les enseignes commerciales devront être intégrées dans les façades du bâtiment principal des futures constructions.

2) Clôtures:

Les clôtures et portails doivent être de forme simple et leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres (2 m). Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucune autre partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 m.

MAR  
MAY

379

Les aires de stockage extérieures et emplacements containers poubelles doivent être masqués par une haie vive accompagnée d'une clôture de protection grillagée.  
Les parois de clôture maçonnées doivent être revêtues d'un enduit ou parement de finition.  
Le plan de clôture sera joint à la demande de permis de construire.

Dans la partie du lot 38 soumise à des risques d'inondation, les clôtures doivent être constituées au maximum de 3 fils superposés espacés d'au moins 0,30 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre le libre écoulement des eaux.

MAIRIE DE ROUSSET  
PIECES COMPLEMENTAIRES  
RECUES le 14/01/02

Article 12: Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé:

- \* pour les constructions à usage d'habitation: deux (2) places de stationnement par logement, aménagés sur la propriété;
- \* pour les établissements industriels: 1 place de stationnement pour quatre vingt m<sup>2</sup> (80 m<sup>2</sup>) de S.H.O.N;
- \* pour les constructions à usage de bureaux et services: 1 place de stationnement pour cent (100) m<sup>2</sup> de S.H.O.N;
- \* pour les constructions à usage de commerce et artisanat: 1 place de stationnement pour les cent (100) premiers m<sup>2</sup> de S.H.O.N, et 1 place par cinquante (50) m<sup>2</sup> de S.H.O.N supplémentaires;
- \* pour les commerces de détail, la surface de stationnement doit correspondre à 60% de la S.H.O.N;

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N) est celle donnée par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.  
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Article 13: Espaces libres et plantations.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

Un pourcentage minimum de 10% de la surface de chaque lot sera réservé aux espaces verts privatifs (en plus des espaces verts communs indiqués au plan de composition).

Cette surface comprend obligatoirement:

- \* 1 m en limite séparative contre les voies communes du lotissement en dehors des accès,
- \* 0,75 m en limite séparative entre lots et en marge de fond.

Des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer, dans toute la mesure du possible, les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aires de stockage.  
Pour les lots situés en bordure du CD8, et du CD56C, il pourra être créé des liaisons végétales(\*) reliant les façades de constructions aux limites séparatives, le long de la ligne d'alignement, figurant au plan de composition.

\* ces liaisons végétales seront constituées d'arbres de haute tige, espacés de telle sorte de former à terme un écran végétal continu.

Les aires de stationnement à l'air libre à l'intérieur des lots pour voitures légères doivent être plantés d'arbres, à raison d'un arbre à haute tige pour deux (2) emplacements; il est précisé que les plantations exigées ci-dessus peuvent, selon la disposition des lieux, faire nombre.

373

Les constructeurs devront réaliser des plantations sur leurs lots respectifs conformément au présent règlement. Ils devront en outre fournir un plan des aménagements paysagers avec les documents de demande de permis de construire.

Dans la partie du lot 2A soumise à des risques d'inondation, les plantations devront respecter les règles imposées par le POS et le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Article 14: Coefficient d'occupation du sol:

Non réglementé

Article 15: Dépassement du coefficient d'occupation du sol:

Sans objet

---

M. Cant.      André Mignot

374

-18-  
Département des Bouches du Rhône  
Commune de Rousset

VU EN CONSEIL MUNICIPAL  
A L'ARRÊTE EN DATE  
DU 29/11/2003

Lotissement  
**ROUSSET PARC CLUB**

Approuvé par arrêté municipal du 3 - 12 - 1996  
Modifié par arrêtés municipaux des 29 - 05 - 98, 26 - 10 - 98 et 17 - 04 - 200

Département des Bouches du Rhône  
Commune de Rousset

**4ème Modification**

Remplacement des lots 9 à 14 inclus  
par un nouveau lot n° 28

la minute d'un acte  
notaire à Aix  
le 01.10.03

**Programme des travaux  
modificatif**

Dossier modificatif établi par la Sarl URBAN Consult en août 2002  
sur la base des documents fournis par la Commune, Maître d'ouvrage du lotissement  
documents qui avaient été établis par Monsieur Bernard MINQUET Architecte  
540 Chemin des CRUVES - 13 090 AIX en Provence

**URBAN Consult**

Conseil en Urbanisme et Aménagement du Territoire  
72 Avenue Cyrille BESSET  
06 800 CAGNES sur Mer  
Tel : 06 14 31 50 03 - Fax : 04 93 73 06 57

*[Handwritten signatures]*

375

Lotissement « ROUSSET PARC CLUB »

4<sup>ème</sup> modification

Suppression des lots 9 à 14 inclus et création en remplacement d'un nouveau lot 28

Programme des travaux modifié

Notice descriptive

En vue d'implanter une résidence avec services non médicalisés sur l'emprise des anciens lots 9 à 14 inclus devenus lot 28, la voirie en impasse située au droit des anciens lots 9 à 14 inclus est supprimée.

Les réseaux divers réalisés sous et sur cette voie sont supprimés à l'exception du réseau d'eaux pluviales du lotissement qui sont dirigées vers le bassin de rétention communal. Une servitude de passage de 3 mètres d'emprise sur cette canalisation est réservée au profit de la commune pour son entretien et sa réfection éventuelle.

Par ailleurs une servitude de 5 mètres d'emprise est également réservée au profit de la commune sur le nouveau lot 28 (ex lots 9 à 14 inclus) pour permettre l'accès des véhicules d'entretien du bassin de rétention communal.

L'emplacement de ces deux servitudes de passage est figuré sur le plan de composition modifié n° 7A. Elles devront figurer sur le plan de masse du permis de construire qui sera déposé sur le nouveau lot 28, ainsi que dans les futurs actes translatifs de propriété qui concerneront le lot 28.

Les plans 10A et 11A ci joints, concernant les réseaux divers du lotissement sont modifiés en conséquences.

*Handwritten signature*

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me DAVID Notaire à AIX soussigné le 02 octobre 2003

**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.

Le soussigné, Maître Jean-Pierre LAMETA notaire à AIX EN PROVENCE (Bouches du Rhône), certifie la présente copie transcriptionnaire conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la somme de 1000000000 francs sans renvoi, ni mot nul, ledit document établi sur dix neuf pages.



376

Dépôt. Vol. 3 P  
18032

Formalité de publicité du 27/10/2003  
VOL. 3 P N° 11 396  
COMMUNE Rausset

6493 N  
(Janvier 1985)

Direction générale des Impôts

CADASTRE  
ET  
PUBLICITÉ FONCIÈRE

Année 2004

### PROCÈS-VERBAL N° 945E

Changements dans le numérotage  
des îlots de propriété  
ou des parcelles

(Décret du 14 octobre 1955, art. 26 et 28)

Dressé par le Centre des impôts foncier et transmis à la Conservation  
des Hypothèques de Aix en Provence bureau

A Aix le 27 10 03  
l'inspecteur

P°

Le Contrôleur des Impôts

Lise MAILLET



377

Immeubles: **URBAINS**

6493 IM  
(Janvier 1955)

Commune: **ROUSSET**

087 Procès-verbal n°

945

82 40388 00005

Désignation des titulaires de droit			
Situation ancienne		Situation nouvelle	
Section	n° de plan	Section	n° de plan
Contenance		Contenance	
Adresse		Adresse	
COMMUNE DE ROUSSET			
AW 490	1.71.03	AW 536	0.21.70
	VILLEVIELLE		VILLEVIELLE
		AW 537	1.16.23
			VILLEVIELLE
		AW 538	0.33.10
			VILLEVIELLE

378

Agrement n° 20220016 du 29 mai 2002 n° 3265 République Française	
<b>Formule de publication</b> (pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)	
<b>BUREAU DES HYPOTHÈQUES</b>	<b>DÉPÔT</b> 2003 D N° 2067   VOL EDDI
	<b>DATE</b> Date : 28/10/2003 Volume : 2003-P-N°-11419
	LAISSÉ B490 75,00 SALAIRES :
	Salaires : 15,00 EUR TOTAL Droits : 75,00 EUR
T.2014	
<b>RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ          ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION</b>	
<b>"LE VILLAGE VERT DE ROUSSET" à ROUSSET SUR ARC (Bouches du Rhône)</b>	
<b>LOTISSEMENT ROUSSET PARC CLUB N°28</b>	
<p>L'AN DEUX MILLE TROIS          Le VINGT DEUX OCTOBRE          PARDEVANT Maître 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.</p> <p><b>A COMPARU :</b>          La société dénommée "VILLAGE VERT DE ROUSSET", société en nom collectif au capital de 1.500,00 Euros, ayant son siège social à MONTPELLIER (34080) 148, rue Marius Carrieu, identifiée sous le numéro SIREN 448 715 748 (N° de gestion 200 B 895) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de MONTPELLIER.</p> <p>Les statuts de ladite société ont été établis sous la forme sous seing privé en date à MONTPELLIER, le 16 Mai 2003 régulièrement enregistrés à la recette des impôts de MONTPELLIER OUEST le 06 juin 2003 bordereau N°2003/396 case 14.</p> <p>Ladite société représentée par :          Madame Catherine JOSEPH épouse de Monsieur Jean-Michel DICHE, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à AIX EN PROVENCE (13100) Haut du Cours Mirabeau, Hôtel du Poët,          AGISSANT en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Patrice CAVALIER, domicilié professionnellement à MONTPELLIER (34) 148, rue Marius Carrieu,          En vertu d'une délégation de pouvoir en date à MONTPELLIER, le 02 octobre 2003 dont l'original demeurera ci-annexé après mention,          Lequel Monsieur CAVALIER agissant lui-même en qualité de gérant de la société OCEANIS PROMOTION pour avoir été nommé à cette fonction aux termes de l'article 12 des statuts.          Laquelle société OCEANIS PROMOTION agissant elle-même en sa qualité de gérante de la société LE VILLAGE VERT DE ROUSSET pour avoir été nommée à cette fonction aux termes d'une assemblée générale en date à MONTPELLIER, le 16 mai 2003 et ayant tous pouvoirs en vertu des statuts de ladite société.</p> <p><small>Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 de 6 Janvier 1978 relative à l'information, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, après de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.</small></p>	

F  
le 87

A21



379

LAQUELLE es-qualités, préalablement au Règlement de Copropriété et État Descriptif de Division objet des présentes, a exposé ce qui suit :

**- EXPOSE -**

**A/ ASSIETTE :**

L'ensemble immobilier objet des présentes a pour assiette une parcelle de terrain à bâtir située sur le territoire de la commune de ROUSSET SUR ARC (Département des BOUCHES DU RHONE) lieudit « Villevieille »,

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes :

SECTION	NUMÉRO	LIEUDIT	E	CONTENANC
AW	471	Villevieille		25 m 50 ca
AW	472	Villevieille		25 a 50 ca
AW	473	Villevieille		25 a 48 ca
AW	474	Villevieille		26 a 16 ca
AW	475	Villevieille		26 a 61 ca
AW	476	Villevieille		26 a 85 ca
AW	536	Villevieille		21 a 70 ca
		Total		01 ha 77 a 80 ca

Formant le lot numéro VINGT HUIT (28) (anciens lots 9 à 14) du lotissement dénommé « ROUSSET PARC CLUB » lieudit « Route départementale numéro 6 » ayant fait l'objet d'un arrêté de lotir numéro LT 13 087 96L0003 en date du 03 décembre 1996 déposé au rang des minutes de Maître DAVID, notaire à AIX EN PROVENCE, le 27 octobre 1998 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 28 décembre 1998 volume 98P numéro 12779, suivi :

§ de deux arrêtés modificatifs déposés au rang des minutes de Maître DAVID, notaire sus-nommé le 08 octobre 1999 publié au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 08 décembre 1999 volume 99P numéro 13650 suivi :

d'une attestation rectificative du 03 mai 2000 publiée audit bureau les 16 mai et 19 octobre 2000 et 12 avril 2001 volume 2000P numéro 5455.

d'une attestation rectificative du 12 octobre 2000 publiée audit bureau les 19 octobre 2000 et 12 mai 2001 volume 2000P numéro 11969.

D'une attestation rectificative du 9 avril 2001 publiée audit bureau le 12 avril 2001 volume 2001P numéro 4154.

§ et d'un nouvel arrêté modificatif en date du 28 janvier 2003 déposé au rang des minutes de Maître DAVID, notaire sus-nommé, le 02 octobre 2003 en cours de publication au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE. Ledit arrêté regroupant les anciens lots 9 à 14 ainsi que la voirie correspondante (cadastrée section AW numéro 536) en un nouveau lot portant le numéro 28. Lequel arrêté développé plus amplement ci-après.

**B/ ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la société VILLAGE VERT DE ROUSSET par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La commune de ROUSSET SUR ARC (Département des Bouches du Rhône) numéro SIREN 211300876.

Suivant acte dressé par Maître Vincent DAVID, notaire à AIX EN PROVENCE, le 02 octobre 2003 dont une expédition est en cours de publication au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CINQ CENT DIX SEPT MILLE SEPT CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET TRENTE HUIT CENTS (517.753,38 euros). Lequel prix payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage.

**C/ ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE**

ORIGINAIREMENT, ledit terrain appartenait à la commune de ROUSSET par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite (avec d'autres biens) de :

La société dénommée AZUR PLUS LE ROUSSET, société à responsabilité limitée au capital de 50.000 Francs ayant son siège social à PARIS (8<sup>ème</sup>), 16, avenue de Messine, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro D 350 212 999.

Aux termes d'un acte dressé par Maître DAVID, notaire sus-nommé, le 31 octobre 1996. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal payé comptant pour partie et le solde payé depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques le 05 novembre 1996 volume 96P numéro 13535.

380

L'état délivré sur cette publication était négatif en tout point.

PLUS ANTERIEUREMENT, ledit terrain appartenait à la société AZUR PLUS LE ROUSSET par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, alors qu'elle était en cours de formation de :

Monsieur Jean-Charles Antoine JULIEN demeurant à BANDOL (Var), 12, Quai du Général de Gaulle époux de Madame Gabrielle Fernande VUILLEMIN. Née à SIGONCE (Alpes de haute Provence) le 24 septembre 1928.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BERROCAL, notaire associé à NICE, le 24 mars 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 5.901.390 francs hors taxes qui a été payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance au moyen d'un prêt consenti par la SOCIETE FINANCIERE SOFAL d'un montant de 15.000.000 de francs.

A la sûreté et garantie du remboursement de cet prêt, inscription de privilège de prêteur de deniers et de vendeur a été prise au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, les 22 mai et 17 novembre 1989 volume 89V numéro 1246 pour un montant de 5.901.390 francs avec effet jusqu'au 23 mars 1993 et inscription d'hypothèque conventionnelle prise audit bureau le même jour volume 89V numéro 1247 pour un montant de 9.098.610 francs avec effet jusqu'au 23 mars 1993.

Lesdites inscriptions ayant fait l'objet d'un bordereau rectificatif publié respectivement le 17 novembre-1989 volume 89V-numéro 2544 et 2545.

Et lesdites inscriptions ont été renouvelées le 02 octobre 1992 volume 92V numéros 5104 et 5105 avec effet jusqu'au 23 mars 1995.

Audit acte, la société acquéreur avait déclaré que « le terrain objet des présentes est destiné par lui à la construction de bâtiments à usage industriel qui couvriront par eux mêmes et les dépendances nécessaires à leur exploitation la totalité du terrain acquis.

« Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de ces constructions ».

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 02 juin 1989 volume 89P numéro 5405.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BERROCAL, notaire sus-nommé le 08 septembre 1992, il a été établi un acte de dépôt de K BIS de la société AZUR PLUS LE ROUSSET, constatant l'immatriculation de ladite société, le changement de siège social et le changement de forme.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 21 septembre 1992 volume 92P numéro 8359.

ENCORE PLUS ANTERIEUREMENT, ledit bien appartenait à Monsieur JULIEN sus-nommé par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de :

Monsieur Jacques Marie Charles François VIENOT de VAUBLANC demeurant à ROUSSET SUR ARC, le Pigeonnier de Saint Charges. Né à TOULON, le 18 janvier 1913.

Monsieur Alfred Arthur Gérard VIENOT de VAUBLANC demeurant à MARSEILLE (13008), 242, avenue du Prado. Né à AIX EN PROVENCE, le 25 avril 1917.

Madame Claude Marie Monique VIENOT de VAUBLANC épouse de Monsieur Jacques Ernest Marie Joseph FAVREUL demeurant à PARIS (16<sup>ème</sup>), 55 bd de Montmorency. Née à ANGLET (Pyrénées Atlantiques).

Madame Françoise Marie-Catherine BARBET MASSIN demeurant à PARIS (16<sup>ème</sup>), 106 quai Louis Blériot veuve non remariée de Monsieur Bernard VIENOT de VAUBLANC. Née à PARIS (17<sup>ème</sup>) le 16 mars 1916.

Et Monsieur Bruno Marie François VIENOT de VAUBLANC demeurant à PARIS (7<sup>ème</sup>), 48, rue de la clef époux de Madame Françoise Anne Marie TIONNET. Né à ANGLET, le 27 mai 1940.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MANCY, notaire à TOULON, le 03 mai 1983.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 1.050.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte à concurrence de 550.000 francs, le solde ayant été stipulé payable à terme et au plus tard le 28 février 1984 sans intérêt.

Observation faite que le solde dudit prix a été depuis acquitté ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 29 août 1983 volume 6568 numéro 10.

**D/ PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le comparant, *ès-qualité*, déclare que, en vue de l'opération susvisée, il a été obtenu, au nom de la Société OCEANIS PROMOTION, Monsieur CAVALIER, un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la commune de ROUSSET SUR ARC, le 20 février 2003, sous le numéro PC 1308702L0064.

Ce permis de construire est ainsi conçu :

« ..... »

« Le Maire :

« Vu la demande de permis de construire sus-visée,

« Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L 421.1 et suivants R 421.1 et suivants,

381

« Vu le plan local d'urbanisme de la commune de ROUSSET approuvé le 20.02.1980 et les arrêtés successifs portant révision et modification dudit plan, mis en révision le 30.06.2001 (terrain situé en zone NAE).  
 « Vu l'arrêté municipal du 03.12.1996 autorisant la création du lotissement « ROUSSET PARC ACLUB » et les arrêtés successifs ayant autorisé les différentes modifications.  
 « Vu l'avis favorable de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt en date du 17.02.2003.  
 « Vu l'avis favorable de la Direction départementale des services incendie et de secours en date du 23.01.2002.  
 « Vu l'avis de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales en date du 24.01.2003.  
 « Vu l'avis favorable de la commission d'arrondissement pour la sécurité en date du 03.02.2003.  
 « Vu la consultation de la commission d'arrondissement d'accessibilité aux personnes handicapées en date du 03.12.2002.

« ARRETE

« ARTICLE 1 - Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande sus-visée.

« ARTICLE 2 - Les prescriptions ci-annexées émises par les différents services consultés devront être scrupuleusement respectées.

« ARTICLE 3 : L'édification de haies en zone inondable est formellement interdite.

« Le Maire.

Le comparant, es-qualité, déclare qu'il a été procédé aux formalités d'affichage dudit permis de construire sur le terrain, et a été constaté la réalité de cet affichage et de l'affichage en Mairie, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat dressé par Maître Anne SOBOLEWSKI, Huisier de justice associé à GARDANNE (13) 6, rue Borely, en date du 04 mars 2003.

Copies de ce permis de construire, de ce procès-verbal de constat d'affichage sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

En outre, le requérant déclare qu'aucun recours gracieux, contentieux, retrait pour illégalité ou déferé administratif n'a été notifié à la Société OCEANIS PROMOTION dans les formes et délais prévus aux articles L 600-3 et R 600-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est cependant précisé aux termes d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de la commune de ROUSSET SUR ARC, le 29 août 2003 que ledit permis avait fait l'objet d'un recours gracieux de Monsieur le Préfet des BOUCHES DU RHONE qui n'a pas abouti. Copie de cette attestation demeurera ci-annexée après mention.

Et que, par suite, ledit permis de construire se trouve être définitif à ce jour.

**E/ TRANSFERT DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le requérant déclare qu'il a déposé auprès de la Mairie de ROUSSET SUR ARC, une demande de transfert de permis de construire.

Ce transfert a été accordé et l'arrêté de transfert de permis de construire a été délivré par Monsieur le Maire de la commune de ROUSSET SUR ARC, le 06 octobre 2003 sous le numéro PC 1308702L0064 1.

Duquel arrêté, il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

« Le Maire,

« Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L 421 1 et suivants, R 421.1 et suivants,

« Vu le Plan local d'urbanisme de la commune de ROUSSET approuvé le 20.02.80 et les arrêtés successifs portant révision et modification dudit plan mis en révision le 30.06.2001 (terrain situé en zone NAE).

« Vu l'arrêté municipal en date du 25.02.2003 ayant accordé le permis de construire initial,

« Vu la demande de transfert en date du 15 septembre 2003 formulée par le bénéficiaire du permis de construire initial ;

« Vu l'accord écrit en date du 15.09.2003 du bénéficiaire du transfert de permis de construire.

« ARRETE

« ARTICLE 1 - Le transfert du permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande sus-visée.

« ARTICLE 2 - les prescriptions énoncées par l'arrêté sus-visé accordant le permis de construire initial demeurent en vigueur.

« ARTICLE 3 - Le présent arrêté ne porte pas modification du délai de validité du permis de construire initial.

382

« A ROUSSET, le 06 octobre 2003. »

Une copie de cet arrêté demeurera ci-annexée après mention.

**F/ - AUTORISATION DE LOTIR**

Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET, le 03 décembre 1996, une autorisation de lotir portant le numéro LT 13 087 96T 0003 à l'effet de créer VINGT SEPT LOTS (27) maximum sur le terrain ci-dessus acquis.

La teneur de cet arrêté est ci-après littéralement rapporté :

« ARRETE

« ARTICLE 1 - Monsieur Jean-Claude CANAL représentant la commune de ROUSSET SUR ARC et demeurant Hôtel de ville, place Paul Borde à ROUSSET SUR ARC est autorisé à créer un lotissement dénommé « ROUSSET PARC CLUB » à 13790 ROUSSET/ARC, route départementale numéro 6, de 27 lots maximum conformément aux plans et pièces visées par être annexés au présent arrêté.

Le terrain à morceler cadastré section AW numéro 11, 281, et 283 d'une contenance totale de 107298 m2 est ainsi divisé.

27 lots maximum 67.658 m2.

surface de voirie interne 18.249 m2.

surface réservée à l'aménagement 21.391 m2.

Total de la surface lotie : 107298 m2.

« ARTICLE 2 - Tous les travaux de voirie et réseaux divers seront exécutés en accord et sous le contrôle des services publics ou concédés correspondants.

« ARTICLE 3 - Les réserves formulées par les services consultés devront être rigoureusement respectées.

« ARTICLE 4 - Avant tout commencement de travaux, le mode d'alimentation en eau potable devra obtenir l'accord de la DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'ACTION SANITAIRE ET SOCIALE.

« ARTICLE 5 - Il est exigé, en application de l'article L 336.6.2.e.d, une participation pour la réalisation des équipements publics dont le montant et le mode d'évaluation sont définis dans les avis annexés au présent arrêté.

« ARTICLE 6 - Le projet est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

« ARTICLE 7 - Le lotisseur devra :

« - informer l'association syndicale de la date retenue par la réception des travaux et de lever des réserves.

« ARTICLE 8 - en application de l'article R 315.30 du code de l'urbanisme, l'autorisation accordée par le présent arrêté deviendra caduque si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de 18 mois ou ne sont pas achevés dans un délai de 3 ans à compter de la date du présent arrêté.

« ARTICLE 9 - En application de l'article L 315.2.1 du code de l'urbanisme, le règlement cessera de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté.

« - toutefois, si une majorité de colots le souhaite et en application de ce même article, les règles du lotissement pourront être éventuellement maintenues.

« ARTICLE 10 - Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par le notaire chargé de dresser les actes de vente.

« ARTICLE 11 - la présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues à l'article L 421.4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

« ARTICLE 12 - Monsieur le Secrétaire Général de la mairie de ROUSSET SUR ARC est chargé de l'exécution du présent arrêté.

« ROUSSET, le 03 décembre 1996.

« Signature. Le Maire - Illisible.

**G/ - AUTORISATION DE LOTIR - ARRETES MODIFICATIFS**

1 - Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET, le 29 mai 1998, un premier modificatif d'autorisation de lotir portant le numéro LT 13.087.96L003 A, lequel autorise la modification du lotissement sus-énoncé en ce qui concerne les articles 7 et 13 de son règlement dont la teneur est ci-après relatée :

« ARRETE :

« ARTICLE 1 : est autorisée la modification du lotissement sis à 13790 ROUSSET Lotissement ROUSSET PARC CLUB RD6 en ce qui concerne les articles 7 et 13 de son règlement.

« ARTICLE 2 - les autres dispositions de l'arrêté précité, non contraires aux présentes demeurent en vigueur et devront être rigoureusement respectées.

« ARTICLE 3 - Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par le notaire chargé de dresser les actes de ventes.

« ARTICLE 4 : la présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues à l'article L 421.4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

« ARTICLE 5 : Monsieur le secrétaire général de la mairie de ROUSSET est chargé de l'exécution du présent arrêté.

« ROUSSET, le 29 mai 1998.

383

2 - Il a été délivré au nom de la commune de ROUSSET, le 26 octobre 1998, un second modificatif d'autorisation de lotir portant le numéro LT 13.087.96L003B, lequel porte sur l'implantation d'une station d'eau potable, la mise à jour des surfaces des lots, l'implantation des servitudes de tréfonds et la modification de l'article 3 chapitre 2 du règlement et dont la teneur suit :

« ARRETE

« ARTICLE 1 : le lotissement dénommé « ROUSSET PARC CLUB » à 13790 ROUSSET/ARC RD6 est modifié conformément aux plans et pièces visés pour être annexés au présent arrêté.

La modification porte sur l'implantation d'une station d'eau potable, la mise à jour des surfaces des lots, l'implantation des servitudes de tréfonds et la modification de l'article 3 chapitre 2 du règlement.

« ARTICLE 2 : Les autres dispositions de l'arrêté précité, non contraires aux présentes demeurent en vigueur et devront être rigoureusement respectées.

« ARTICLE 3 - Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par le notaire chargé de dresser les actes de vente.

« ARTICLE 4 - La présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues à l'article L.421.4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

« ARTICLE 5 - Monsieur le secrétaire général de la mairie de ROUSSET est chargé de l'exécution du présent arrêté.

« ROUSSET, le 26 octobre 1998.

Laquelle autorisation de lotir et ses deux modificatifs ont été déposés en Préfecture, le 05 décembre 1996 pour l'arrêté de lotir le 11 juin 1998 pour le premier modificatif et le 5 novembre 1998 pour le 2<sup>ème</sup> modificatif.

Ledit arrêté de lotir et ses modificatifs n'ont fait l'objet d'aucun recours.

3 - Un troisième arrêté modificatif du lotissement « ROUSSET PARC CLUB », dont dépend l'immeuble objet des présentes, a été délivré par Monsieur le Maire de la commune de ROUSSET SUR ARC, le 28 janvier 2003 sous le numéro LT 1308796L003 4. Copie de cet arrêté demeure ci-annexée après mention.

Lequel arrêté est ci-après littéralement rapporté :

« Le Maire :

« Vu la demande d'autorisation de lotir sus-visée,

« Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.315.1 et suivants et R.315.1 et suivants,

« Vu le plan local d'urbanisme de la commune de ROUSSET approuvé le 20.02.1980 et les arrêtés successifs portant révision et modification dudit plan mis en révision le 30.06.2001 (terrain situé en zone NAE),

« Vu l'arrêté municipal du 03.12.1996 autorisant la création du lotissement « ROUSSET PARC CLUB » et les arrêtés successifs ayant autorisé les différentes modifications.

« Vu la demande présentée par la maire de ROUSSET représentée par Monsieur Jean-Louis CANAL, maire, demeurant place Paul Borde 13790 ROUSSET, à l'effet d'être autorisé à modifier ledit lotissement.

« Vu l'avis des colatit.

« Vu l'avis favorable de la direction départementale des services d'incendie et de secours en date du 12.12.2002.

« Vu l'avis d'électricité de France en date du 02.01.2003.

« Vu la consultation de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt en date du 02.12.2002.

« Vu la consultation de la société des eaux de Marseille en date du 02.12.02.

« CONSIDERANT que l'opération envisagée par le pétitionnaire constitue la modification d'un lotissement autorisé.

« ARRET

« ARTICLE 1 : Est autorisée la modification du lotissement « ROUSSET PARC CLUB » sis à 13790 ROUSSET RD 6, en ce qui concerne :

« La suppression des lots 9 à 14 et la création en remplacement d'un nouveau lot N°28.

« La modification du règlement (articles 1.6, 2.2, 2.4, 2.6, 2.7, 2.9, 2.10, 2.11, 2.13).

« La modification du plan de composition N°7A.

« La modification des plans des réseaux N°10A et 11A.

« la modification du programme des travaux

« conformément aux plans et pièces annexés au présent arrêté.

« ARTICLE 2 - Les prescriptions ci-annexées émises par les services sus-visés devront être scrupuleusement respectées.

« ARTICLE 3 - Les dispositions des précédents arrêtés non contraires à celles du présent acte, demeurent en vigueur.

384

« ARTICLE 4 - Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots.  
« Rousset, le 28.01.2003.  
« Le Maire.

#### HI - DOCUMENT D'ARPENTAGE

L'arrêté de lotir du 03 décembre 1996, ci-dessus énoncé ayant autorisé la création de VINGT SEPT (27) lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles à usage industriel, le lotisseur a fait procéder par Monsieur FLIPPE, géomètre expert à TRETZ à l'établissement d'un document d'arpentage d'ensemble en date du 28 novembre 1997 numéro 834B portant sur le terrain sus-visé.

Ce document d'arpentage d'ensemble a affecté des références cadastrales nouvelles à toutes les parcelles composant le lotissement.

Il en résulte que la parcelle cadastrée section AW numéro 462 pour une contenance de 10 ha 72 a 98 ca provenant de la réunion des parcelles initialement cadastrées section AW numéros 11, 281 et 283 « villevieille » a été divisée en VINGT SEPT (27) nouvelles parcelles cadastrées section AW numéros, savoir :

- 463 pour 25 a 46 ca LOT UN
- 464 pour 21 a 34 ca LOT DEUX
- 465 pour 22 a 47 ca LOT TROIS
- 466 pour 21 a 60 ca LOT QUATRE
- 467 pour 24 a 75 ca LOT CINQ
- 468 pour 25 a 50 ca LOT SIX
- 469 pour 25 a 50 ca LOT SEPT
- 470 pour 25 a 50 ca LOT HUIT
- 471 pour 25 a 50 ca LOT NEUF
- 472 pour 25 a 50 ca LOT DIX
- 473 pour 25 a 48 ca LOT ONZE
- 474 pour 26 a 16 ca LOT DOUZE
- 475 pour 26 a 61 ca LOT TREIZE
- 476 pour 26 a 85 ca LOT QUATORZE
- 477 pour 26 a 90 ca LOT QUINZE
- 478 pour 26 a 39 ca LOT SEIZE
- 479 pour 25 a 65 ca LOT DIX SEPT
- 480 pour 26 a 17 ca LOT DIX HUIT
- 481 pour 20 a 15 ca LOT DIX NEUF
- 482 pour 16 a 59 ca LOT VINGT
- 483 pour 47 a 47 ca LOT VINGT ET UN
- 484 pour 27 a 28 ca LOT VINGT DEUX
- 485 pour 26 a 03 ca LOT VINGT TROIS
- 486 pour 25 a 55 ca LOT VINGT QUATRE
- 487 pour 25 a 50 ca LOT VINGT CINQ
- 488 pour 21 a 07 ca LOT VINGT SIX
- 489 pour 25 a 05 ca LOT VINGT SEPT
- 490 pour 01 ha 71 a 03 ca espaces vert voirie
- 491 pour 02 ha 13 a 91 ca cession départ

Précision faite que la parcelle cadastrée section AW numéro 477 a été divisée depuis en deux nouvelles parcelles AW numéro 498 et AW numéro 499 et ayant fait l'objet d'un document d'arpentage établi par Monsieur FLIPPE en date du 29 mars 1999 portant le numéro 861V.

#### I / - DEPOT DE PIECES

1 - Aux termes d'un acte reçu par Maître DAVID, notaire sus-nommé, le 27 octobre 1998, il a été procédé à un acte de dépôt des différentes pièces suivantes :

- Arrêté de lotir du 03.12.1996,
- Certificat d'affichage en mairie dudit permis de lotir du 27 décembre 1996.
- Certificat de non recours délivré par le tribunal administratif de MARSEILLE contre le permis de lotir délivré le 06 novembre 1997.
- Document d'arpentage numéro 834B en date du 28 novembre 1997.
- Rapport technique de la direction départementale des services d'incendie et de secours, des BOUCHES DU RHONE délivré le 05 novembre 1996.
- Accord de la direction SNCF de MARSEILLE en date du 21 novembre sur le projet e lotir.
- Cahier des charges du lotissement industriel du 06 janvier 1997,
- Note de présentation de la demande de lotir (plan numéro un),
- Plan de situation (plan numéro 2)
- Plan cadastral (plan numéro 3)
- Plan topographique - état des lieux (plan numéro 4)
- Plan périmétrique (plan numéro 5)
- Règlement du lotissement (pièce numéro 6)

385

Plan de composition (plan numéro 7)  
Programme des travaux (pièce numéro 8),  
Plan de voirie (plan numéro 9)  
Réseaux EU EP EAU POTABLE (plan numéro 10)  
Réseaux EDF TELEPHONE ECLAIRAGE PUBLIC (plan numéro 11)  
Statuts de l'association syndicale libre (pièce numéro 12)  
Détail explicatif entrée du lotissement (plan numéro 13)  
Plan d'ensemble du lotissement « ROUSSET PARC CLUB »  
Attestation de garantie d'achèvement prévue à l'article R 315.33 a et b délivrée par la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT à la date du 16.10.1997 dont le siège est à MARSEILLE (13006) 75, rue du Paradis.  
Une copie certifiée conforme de la délibération du conseil municipal du 02 décembre 1996 autorisant la création d'un budget annexe au budget général « LOTISSEMENT ROUSSET PARC CLUB » .  
Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 28 décembre 1998 volume 1998P numéro 12779.

2- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAVID Vincent, notaire sus-nommé, le 08 octobre 1999, publié au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 08 décembre 1999 volume 99P numéro 13650 suivi d'attestations rectificatives publiées les 16 mai 2000; 19 octobre 2000 et 12 avril 2001 volume 2000P numéro 5455, des 19 octobre 2000 et 12 avril 2001 volume 2000P numéro 11969 et 12 avril 2001 volume 2001P numéro 4154, il a été procédé à un acte de dépôt des différentes pièces suivantes :

- arrêté de lotir du 29 mai 1998 numéro 13 087961003 A,
- règlement modificatif numéro 1 du lotissement d'activités ROUSSET PARC CLUB,
- arrêté de lotir du 26 octobre 1998 numéro 13 087 961003 B,
- règlement modificatif numéro 2 du lotissement d'activités ROUSSET PARC CLUB.

3- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAVID Vincent, notaire sus-nommé le 02 octobre 2003 en cours de publication au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, il a été déposé les différentes pièces suivantes :

- arrêté modificatif de lotir du 28 janvier 2003 numéro 13 087 96L 0034.
- Règlement du lotissement modifié (remplacement des lots 9 et 14 inclus par un nouveau lot 28)
- Programme des travaux modificatif (remplacement des lots 9 à 14 inclus pour un nouveau lot 28)
- Plan des composition modifié N°7A (remplacement des lots 9 à 14 inclus par un nouveau lot 28).
- Plan des réseaux EDF TELEPHONE ECLAIRAGE (permis de lotir modificatif) plan 11A.
- Plan des réseaux EU EP EAU POTABLE (permis de lotir modificatif) plan 10A.
- Document d'arpentage numéro 945 E du 23 juin 2003.

**J/ - SERVITUDES**  
Le comparant, es-qualité, déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes grevant le terrain formant l'assiette de l'ensemble immobilier que celle pouvant résulter de la Loi et de la situation naturelle des lieux, et des documents du lotissement et de celles résultant de l'acte de vente par la commune de ROUSSET sus-visé, ci-après littéralement reproduit :

- « En vue d'implanter une résidence avec services non médicalisés sur l'emprise des « anciens lots de 9 à 14 inclus devenus lot 28, la voirie en impasse sinuée, au droit des anciens lots « 9 à 14 inclus et supprimée.
- « Les réseaux divers réalisés sous et sur cette voie sont supprimés à l'exception du réseaux « d'eaux pluviales du lotissement qui sont dirigés vers le bassin de rétention communal. Une « servitude de passage de 3 mètres d'emprise sur cette canalisation est réservée au profit de la « commune pour son entretien et sa réfection éventuelle.
- « Par ailleurs, une servitude de 5 mètres d'emprise est également réservée au profit de la « commune sur le nouveau lot 28 (ex lots 9 à 14 inclus) pour permettre l'accès des véhicules « d'entretien du bassin de rétention communal.
- « L'emplacement de ces deux servitudes de passage est figuré sur le plan de composition « modifié N°7A. Elles devront figurer sur le plan de masse du permis de construire qui sera « déposé sur le nouveau lot 28 ainsi que dans les futurs actes translatifs de propriété qui « concerneront le lot 28.
- « Les plans 10A et 11A ci-joints concernant les réseaux divers du lotissement sont modifiés « en conséquence. »

**K - URBANISME**  
Une note de renseignements d'urbanisme a été délivrée par Monsieur le Maire de la ville de ROUSSET SUR ARC, en date du 27.05.2003 sous le Numéro 01308703L0022.  
De laquelle note, il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté:

**"DROIT DE PREEMPTION**  
"Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

386

**"B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN**

"Plan d'occupation des sols: zone NAE.

"Approuvé le 02.10.2000 et mis en révision le 30.06.2001.

"PC lotir créée le 03.12.1996 - modifiée le 25.05.1998.

"Modifiée le 21.01.1998.

**"C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

"Néant.

**"D - OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN**

"Néant.

**"E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

"Sismicité 1B

"Lot Rpc.

"Fait à ROUSSET SUR ARC,

"Le 27 mai 2003.

**L/ COMPOSITION DE L'IMMEUBLE**

L'ensemble immobilier objet des présentes sera dénommé "LE VILLAGE VERT DE ROUSSET" et constituera une résidence de tourisme avec services.

Il comprendra après achèvement des travaux:

↳ Soixante treize villas mitoyennes avec jardin privatif numérotées de 1 à 73 dépendant chacune d'un bâtiment. Lesquelles villas élevées d'un étage sur rez de chaussée et certaines de deux étages sur rez de chaussée.

↳ Un bâtiment collectif de forme octogonale dénommé « BATIMENT A » comprenant 8 appartements numérotés 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99. Lequel bâtiment élevé sur trois étages.

↳ Un bâtiment collectif dénommé « BATIMENT B » composé de neuf appartements numérotés 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91. Lequel bâtiment élevée sur trois étages.

↳ 240 Parkings communs.

↳ Piscine avec aire de détente.

↳ Espaces verts et voiries.

**M/ MANDAT DONNÉ A LA SOCIÉTÉ**

Les copropriétaires successifs, sans que cela ouvre à leur profit droit à une indemnité quelconque, reconnaissent ici expressément à la société réalisatrice les pouvoirs suivants :

1° Seront exclusivement réservés au profit de la société VILLAGE VERT DE ROUSSET ou toute autre personne physique ou morale qu'il lui plairait de se substituer, et ce, jusqu'à la délivrance du certificat de conformité de l'ensemble immobilier :

- la faculté de négocier et de conclure toutes conventions de servitudes qui seraient imposées par prescription administratives ou par la desserte de l'ensemble immobilier
- Le droit de percevoir toutes sommes allouées par les bénéficiaires de ces conventions.

Aux effets ci-dessus tous pouvoirs seront donnés par les futurs acquéreurs dans les actes de vente à la société VILLAGE VERT DE ROUSSET à l'effet de passer avec qui de droit toute convention de servitude, fixer toutes charges et conditions, signer tous procès-verbaux, et tous actes nécessaires, et faire tout ce qui sera utile et nécessaire, le tout dans le sens sus-indiqué.

2° De même, la société VILLAGE VERT DE ROUSSET pourra à son gré modifier la division intérieure et la composition des lots, et ainsi procéder à toute réunion, modification ou subdivision de lots, sans avoir à accomplir aucune formalité et sans qu'il soit besoin de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

En cas de modification, l'état descriptif de division sera modifié en conséquence sur la seule signature du représentant de la société VILLAGE VERT DE ROUSSET.

Ces modifications ne devront pas cependant porter atteinte à l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, et ne pourront pas augmenter la quote-part des parties communes générales des lots vendus.

3° Pour les besoins de réalisation du programme et de sa commercialisation, la Société VILLAGE VERT DE ROUSSET se réserve la possibilité d'apporter toute modification au programme, sans avoir à demander l'autorisation du syndicat des copropriétaires, et notamment :

- de procéder à la privatisation de tout ou partie des voies de circulation, des paliers et dégagements des divers niveaux du bâtiment en les intégrant dans les appartements ou locaux privatifs, le tout, sous réserve de l'obtention de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire.
- de déposer tout dossier de demande de permis de construire modificatif dont l'obtention se révélerait nécessaire.
- et plus généralement, de faire tout ce qui serait nécessaire à la réalisation et à la commercialisation du programme.



387

4° La Société VILLAGE VERT DE ROUSSET ou toute autre personne qui lui plairait de se substituer se voit également réserver la faculté de négocier avec les riverains, sur la propriété des murs de limite de l'ensemble immobilier, faire connaître que lesdits murs font bien partie de la copropriété ou au contraire les abandonner aux propriétaires des fonds voisins.

Aux effets ci-dessus, tous pouvoirs nécessaires seront donnés à la société VILLAGE VERT DE ROUSSET ou substitué, par les acquéreurs dans les actes de vente.

Il est précisé que les mandats sus-énoncés prendront fin lors de l'obtention du certificat de conformité.

**RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

La Société VILLAGE VERT DE ROUSSET ou toute personne physique ou morale qu'il lui plairait de se substituer, sera autorisée à se raccorder sur les réseaux de la copropriété, et si besoin était, à augmenter la dimension de ces réseaux, et ce, tant dans les parties privatives que dans les parties communes, à charge par elle de les remettre en l'état après l'exécution des travaux. Cette faculté expirera passé un délai de vingt ans après la déclaration d'achèvement des travaux.

Pendant le même délai de vingt ans, les branchements et les raccordements des propriétés voisines ou de tout autre programme, sur les réseaux qui seront créés à l'intérieur de la copropriété, seront exclusivement réservés au profit de la société VILLAGE VERT DE ROUSSET ou substitué.

En conséquence, toutes servitudes de branchements, raccordements ou d'écoulement et autres, qui pourraient être créées au profit des propriétés voisines ou mitoyennes, seront négociées exclusivement avec la société VILLAGE VERT DE ROUSSET.

Elle seule encaissera toutes sommes allouées par les bénéficiaires de ces conventions.

Tous pouvoirs seront donnés par les futurs acquéreurs de la société VILLAGE VERT DE ROUSSET à l'effet de passer avec qui de droit, toutes conventions de servitudes, fixer toutes charges et conditions, signer tous procès-verbaux et tous actes nécessaires, et faire tout ce qui sera utile et nécessaire, le tout dans le sens sus-indiqué.

CECI EXPOSE, il est passé au Règlement de Copropriété et Etat Descriptif de Division objet des présentes.

**- TITRE I -**

**- REGLEMENT DE COPROPRIETE -**

**CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 66-1066 du 28 décembre 1966 et complétée par son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 et de l'ensemble de ses textes subséquents, notamment les lois n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, dans le but :

- 1) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.
- 2) De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.
- 3) De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.
- 4) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.
- 5) De définir les diverses catégories de charges conformément aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précité.
- 6) Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et celles des articles ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et

388

leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Titre III du Livre II du Code civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'une droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévues ci-après.

## CHAPITRE 2 : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

### A - PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun des copropriétaires.

Elles se subdivisent :

... en parties communes générales appartenant à l'ensemble des copropriétaires des lots composant la copropriété ;  
- et, le cas échéant, en parties communes particulières qui n'appartiennent qu'à certains copropriétaires.

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
- et le droit d'utiliser la SHON résiduelle affectée à l'assiette de la copropriété.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont afférentes, ni d'une cession, ni d'une action en partage, ni d'une licitation forcée, si ce n'est dans les conditions législatives et réglementaires régissant la copropriété.

#### I - PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative et pour autant que les choses énumérées existent en fait :

- La totalité du terrain.
- Les aménagements communs tels que :
  - . les accès, trottoirs, passages et leurs équipements, allées et escaliers situés à l'extérieur des bâtiments et susceptibles d'être empruntés ou utilisés par tous les copropriétaires;
  - . les plantations et espaces libres, cours et leurs équipements, lorsqu'ils ne sont pas parties communes particulières à certains copropriétaires;
  - . les murs et grilles de clôture et toutes mitoyennetés;
  - . les canalisations et réseaux divers et leurs accessoires depuis leur raccordement jusqu'à leur point d'affectation spéciale à un bâtiment déterminé;
  - . les compteurs généraux d'eau, d'électricité ou autres, communs à toute la copropriété;
  - . les dispositifs d'éclairage installés dans l'ensemble de la copropriété;
  - . l'ensemble des aménagements et équipements communs à l'ensemble de la copropriété, même s'ils sont situés dans un bâtiment.

#### II - Parties communes particulières aux copropriétaires des bâtiments collectifs

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative et pour autant que les choses énumérées existent en fait :

- Le gros œuvre du bâtiment, soit les fondations s'il y en a, et éléments porteurs, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non.
- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds.
- Les couvertures du bâtiment.
- Les conduits d'évacuation, d'aération et de ventilation et leurs appareillages.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ou usées, les conduits, prises d'air, canalisations, colonne montantes et descendantes des réseaux privatifs (sauf toutefois les parties se trouvant à l'intérieur de locaux privatifs et affectées à leur usage exclusif).
- Les descentes, circulations verticales, couloirs et dégagements, les locaux techniques, les locaux des machines et des compteurs, les locaux communs.
- Les éléments d'équipements, tels que :
  - . installations de ventilation mécanique et aération s'il y a lieu;
  - . appareils et installations de lutte contre l'incendie.

389

**III - CAS PARTICULIERS**

**Balcons - Loggias**- Les balcons et loggias sont parties communes mais réservées à l'usage exclusif du propriétaire du lot dont ils dépendent. Chaque copropriétaire concerné aura la charge de leur entretien sauf pour ce qui concerne le gros œuvre desdits ouvrages.

**Jouissance privative et précaire de certaines parties communes** - Lorsque plusieurs lots privatifs se trouvent être la propriété de la même personne et certaines parties communes sont exclusivement destinées à fournir un accès à ces lots privatifs, leur propriétaire a la faculté d'utiliser à titre privatif lesdites parties communes. Il a, d'autre part, la faculté d'établir à ses frais une réparation, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires (notamment en matière de sécurité), et d'en informer le syndic au préalable; ce dernier prescrira les caractéristiques des travaux à réaliser.

Il est précisé que ces parties communes ne sont attribuées à ce propriétaire qu'à titre d'usage exclusif temporaire, et conservent leur statut de parties communes.

Cette attribution est faite à titre précaire et ne dure qu'aussi longtemps que les lots privatifs sont réunis dans la même main.

Cette attribution n'entraîne aucune augmentation des charges pour les lots concernés.

Lorsque la situation juridique en considération de laquelle cette attribution a été faite au propriétaire des lots concernés vient à cesser, celui-ci est tenu de remettre, à ses frais, les lieux en l'état afin de rétablir l'accès de chacun des lots par les parties communes concernées.

**B - PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives d'un lot sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, et pour autant que les choses énumérées existent en fait.

Elles comportent, dans les lieux constituant ce lot :

- les sols, parquets ou carrelages à l'exclusion des ouvrages de gros œuvres qui sont parties communes ;
- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes ; toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne.
- les plafonds en plâtre et leurs lattes, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc...).
- les menuiseries intérieures, y compris les portes palières.
- les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants.
- les abat-jour, jalousies.
- les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc...
- les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires.)
- l'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur.
- les sonneries et installations téléphoniques.
- les installations de chauffage (chaudières, radiateurs) les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot.
- les vitrages, glaces, miroirs et velux.
- les châssis à tabatière.
- la peinture des choses privées.
- les papiers, tentures et décors.
- et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre locaux, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

**C - DIVISION EN LOTS**

La division par lots de l'immeuble est établie dans l'état descriptif de division établi au présent acte. L'immeuble est divisé en CENT VINGT NEUF LOTS (129) numérotés de UN (1) à CENT VINGT NEUF (129) inclus.

Il est précisé que la désignation des parties privatives comprises dans chaque lot, ainsi que leur situation dans l'immeuble, ont été établies par référence aux plans de division qui sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

La référence au plan ci-dessus est exclusive de toute autre numérotation ou identification, et notamment de celles pouvant être apposée par la suite sur la porte des locaux ou de certains d'entre eux.

D'autre part, il est ici précisé que la méthode de calcul des millièmes de copropriété retenue est la suivante :

390

Toutes les surfaces habitables ont été retenues avec un coefficient de 1 en fonction de la surface pondérée, laquelle est constituée de la surface habitable et de 50% des terrasses.  
Pour ce qui est du lot numéro 129, le calcul a été opéré sur la base de la surface utile pondérée au tiers compte tenu de l'utilité de ce lot pour l'ensemble des résidents.

**CHAPITRE 3 : CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

**A - GENERALITES**

L'immeuble sera soumis pour l'usage des parties communes et des parties privatives aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement, dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.  
La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

**B - DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est destiné initialement à un usage de résidence de Tourisme Classée.

Ultérieurement l'immeuble sera destiné à un usage d'habitation.

Il pourra y être exercée toutes formes d'exploitation telle que résidence avec services ou non, meublée ou non, etc...

**C - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

**I - PRINCIPES**

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

**USAGE DES LOTS PENDANT LA PERIODE D'EXPLOITATION EN RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE**

L'ensemble immobilier est destiné initialement à l'usage de Résidence de Tourisme Classée au sens de l'arrêté du Ministre de l'Artisanat et du Tourisme en date du 4 février 1986 fixant les normes et la procédure de classement des hôtels et des résidences de tourisme et des textes subséquents

Rappel des textes dans le cadre d'une Résidence de Tourisme :

L'article 1<sup>er</sup> II de l'arrêté du 14 février 1986 est ci-après littéralement rapporté :

« Article 1<sup>er</sup> II a) la résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires offerts en location à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elles est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

b) Elle peut être placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attributions d'immeubles en jouissance à temps partagés défini par la loi n° 88-18 du 6 janvier 1986 sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus à la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 le prévoient expressément :

1- une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location des chambres ou appartements qui ne sauraient être inférieures à neuf ans, les copropriétaires ou associés pouvant bénéficier d'une réservation propriétaire.

2- Une gestion assurée pour l'ensemble de la Résidence de Tourisme par une personne physique ou morale liée par un contrat de louage ou mandat des copropriétaires ou des associés de société d'attribution. »

391

Cet arrêté a été complété par la circulaire du 9 juillet 1991 qui fixe les conditions nécessaires au remboursement de la T.V.A. et notamment :

- 1- Un gestionnaire unique ayant l'obligation de promotion touristique à l'étranger,
- 2- 70% au moins des logements de la résidence donnés à bail en vue d'une location saisonnière à des personnes n'y élisant pas domicile.

Conformément aux dispositions de l'article 261.D.4c du Code général des impôts, les baux d'appartement dépendant d'une résidence de tourisme classée, consentis pour une durée de neuf années à l'exploitant unique de cette résidence, place cette location obligatoirement dans le champ de la T.V.A.

Les lots composant la copropriété et destinés à être exploités en résidence de tourisme classée (au minimum 70% de ceux-ci) seront remis à bail par les acquéreurs au profit d'un gestionnaire unique pour une durée minimale de neuf années consécutives.

Précision est ici faite que partie des appartements de la résidence pourront ne pas être loués au gestionnaire unique mais utilisés directement par les propriétaires à titre de résidence principale ou secondaire.

Toutefois les appartements loués de la sorte ne pourront être loués, s'ils le sont, à ou par d'autres gestionnaires que l'exploitant de la résidence.

Enfin un maximum de 30% des appartements pourront seuls ressortir de ce régime d'exception à l'obligation de louer au gestionnaire unique.

En conséquence, tout propriétaire qui désirerait résilier son bail ou ne pas donner à bail au gestionnaire unique (pendant la période de location obligatoire) devra préalablement obtenir l'autorisation du syndic (ou du propriétaire unique au début de la mise en copropriété) sur la possibilité ou non qu'il y aura pour ce propriétaire de se trouver sous le régime dérogatoire des 30%.

En effet il est rappelé que le défaut de respect des dispositions ci-dessus concernant l'obligation de location de 70% minimum des appartements au gestionnaire unique entraîne la déchéance du régime fiscal concernant les résidences de tourisme classées (art. 261-D4 a et c et instruction du 11 avril 1991).

Auquel cas, le ou les responsables de cette déchéance seraient tenus des graves conséquences fiscales qui en résulteraient pour les autres copropriétaires (remboursement intégral de la T.V.A.).

**USAGE DES LOTS APRES LA PERIODE D'EXPLOITATION EN RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE**

L'immeuble sera destiné à une usage d'habitation.  
Il pourra y être exercé toutes les formes d'exploitations.

**II - OCCUPATION**

Les locaux seront exclusivement destinés à usage de résidence en meublé avec services de para-hôtellerie.  
Il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs. Les activités commerciales y sont formellement interdites.

En outre, il est précisé que tant que l'auteur du présent règlement, qui destine l'ensemble immobilier à la vente par fractions, n'aura pas vendu tous les lots de copropriété, il aura la faculté d'installer et d'exploiter un bureau de vente dans un (ou plusieurs) des lots non encore vendus, ainsi que d'aménager un appartement témoin, d'installer un bureau de vente préfabriqué sur les parties communes extérieures, et d'apposer tous panneaux publicitaires dans les parties communes.

**III - LOCATION**

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements 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.

Spécialement, l'ensemble des lots seront donnés à bail commercial au profit d'une personne gestionnaire, autorisée à consentir toutes sous-location et assumant les services et prestations para-hôtelières.

A cet égard, le gestionnaire par lui-même et ses fournisseurs et prestataires de services est autorisé à céder dans l'immeuble afin d'assurer les services et prestations para-hôtelières ainsi que tous autres services usuels en matière de para-hôtellerie.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

392

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Il restera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

#### IV - PARKINGS

Les parkings ne pourront servir qu'au stationnement des voitures. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurance sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

#### V - HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Les portes-d'entrée-des-appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment, les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

#### VI - UTILISATIONS DES FENETRES, BALCONS ET TERRASSES

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches et capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eaux, ni débris ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

#### VII - BALCONS - LOGGIAS - TERRASSES

Les copropriétaires qui bénéficient de l'usage exclusif de balcons, loggias, terrasses sont personnellement responsables de tous dommages (fissures, fuites, etc...) provoqués par leur fait direct ou indirect, ou par le fait des aménagements, plantations ou installations qu'ils auraient effectués.

Ils seront également responsables de toute atteinte portée à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'ensemble immobilier.

En conséquence, ils supporteront tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires, l'entretien, la réparation ou la réfection du revêtement de surface. En cas de carence, les travaux seront commandés par le syndic, à leurs frais.

#### VIII - OBLIGATIONS DE VOISINAGE

Les copropriétaires ou occupants ne devront pas causer à la collectivité des désagréments excédant les inconvénients normaux du voisinage, notamment les bruits, les odeurs, la chaleur, les vibrations, les appareils et instruments divers ou animaux.

#### IX - ANIMAUX

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

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.

#### X - ANTENNES

Une antenne collective de radio et de télévision sera installée sur le toit de l'immeuble et chaque appartement et villa y sera raccordé.

393

L'installation d'antennes ou paraboles extérieures individuelles est déconseillé et ne pourront être installées qu'aux endroits définis par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, de manière à ne pas nuire à l'harmonie de l'immeuble.

XI - ENSEIGNES - PLAQUES

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite à l'exception de celles nécessaires à la gestion et commercialisation de la résidence de tourisme.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière.

Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

En outre, il est précisé que l'auteur du présent règlement, qui destine l'ensemble immobilier à la vente par fractions, aura aussi la faculté, tant que les lots de la copropriété ne seront pas tous vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires qu'il jugera utiles à la commercialisation de ces lots.

XII - REPARATIONS ET ENTRETIEN

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer - accès - au - syndic, - aux - architectes, - entrepreneurs, - techniciens - et - ouvriers - chargés - de - surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Notamment, les propriétaires des lots situées en sous-sol des bâtiments de l'ensemble immobilier devront supporter sans indemnité, le passage en sous-face des plafonds ou le long des murs, de toutes canalisations qui se révéleraient, lors de la réalisation des travaux, nécessaires à la desserte des bâtiments (notamment canalisations d'évacuation eaux usées et eaux pluviales). Toutefois, le passage de telles canalisations ne devra pas rendre difficile ou impossible l'utilisation du local conformément à sa destination.

Ils devront supporter, également sans indemnité, l'exécution de tous travaux d'entretien ou de réparation nécessaires aux dites canalisations.

XIII - TRANSFORMATIONS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite de la législation en vigueur, modifier comme bon lui semble la distribution des locaux lui appartenant. Ces travaux devront être exécutés sous le contrôle du syndic et de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, dont il ne pourra modifier l'aspect extérieur. Sa responsabilité sera engagée du fait des dégradations causées par lesdits travaux.

En outre, la société réalisatrice se réserve le droit, lors de l'exécution des travaux de construction de l'immeuble, de modifier l'emplacement initialement prévu sur les plans des réseaux, canalisations, ou gaines, parties communes, situés à l'intérieur des parties privatives, ou d'implanter les réseaux, canalisations ou gaines non prévus initialement, sans que les propriétaires concernés puissent prétendre à une indemnité quelconque à ce titre.

XIV - LIBRE ACCES

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

XV - ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIES

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de 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.

XVI - RAMONAGE

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

XVII - SURCHARGE DES PLANCHERS

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

XVIII - RESPONSABILITE

394

17  
Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

**D - USAGE DES PARTIES COMMUNES**

**I - PRINCIPES**

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article ci-dessous.

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.

**II - 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. Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

**III - CIRCULATION ET STATIONNEMENT AUTOMOBILE**

Le garage des véhicules ne devra être effectué que dans les locaux ou endroits prévus à cet effet.

Les copropriétaires seront responsables de l'usage qu'ils feront ou laisseront faire du moyen éventuellement mis à leur disposition (clef, carte magnétique, etc...) pour permettre l'accès d'automobiles à l'intérieur de la copropriété ou d'un bâtiment. En conséquence, tout copropriétaire dont la voiture personnelle ou celle d'un de ses enfants, parents, conjoints ou visiteurs se trouvent en stationnement hors de la ou des places qui lui seront attribuées, sera à première réquisition du syndic, passible d'une pénalité de CINQUANTE EUROS (susceptible d'être augmentée par décision de l'assemblée générale) au profit du syndicat.

La circulation des véhicules à l'intérieur de la copropriété devra s'effectuer à une vitesse très réduite. L'utilisation d'un avertisseur est interdite, sauf à l'approche d'un danger.

**IV - LIVRAISONS**

Les livraisons dans l'ensemble immobilier de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

**V - HYGIENE**

Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

**VI - LUTTE CONTRE L'INCENDIE**

La fourniture et la pose de matériel d'incendie éventuellement réclamées par les pompiers et non prévues au permis de construire sera à la charge du syndicat.

**VII - HARMONIE DE L'IMMEUBLE**

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, sous réserve de ce qui est dit ci-dessus au paragraphe "Enseignes - Plaques".

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même paragraphe.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.



395

En outre, il est précisé que l'auteur du présent règlement de copropriété, qui destine l'immeuble à la vente par fractions, aura aussi la faculté, tant que les lots de la copropriété ne seront pas tous vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires qu'il jugera utiles à la commercialisation des lots.

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

**VIII - TROUBLES DE JOUISSANCE**

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

**IX - ENTRETIEN - CARENCE**

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans 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 incidences 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 aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

**X - RESPONSABILITE**

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 des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

**CHAPITRE 4 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

**A - SYNDICAT**

**I - FONCTIONNEMENT**

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme d'un syndicat coopératif régi par la loi du 31 décembre 1985.

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

Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination :

"SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE LE VILLAGE VERT DE ROUSSET"

Son siège est à ROUSSET SUR ARC (Bouches du Rhône).

Le syndicat prendra naissance, lors de l'achèvement de l'immeuble, dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

**II - COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation des biens dont il a la charge, 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 charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A 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

396

26 de la loi du 10 juillet 1965 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.

#### B - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

#### I - CONVOCATIONS

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date, heure de la réunion laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- a) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;
- b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Le syndic doit tenir les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition des copropriétaires durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci.

#### II - REPRESENTATION

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-537 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985. Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat (toutes dispositions contraires sont réputées non écrites).

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 Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

#### III - TENUE DES ASSEMBLÉES

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président, et le cas échéant son bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptant qui possèdent ou représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extrait de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

#### IV - DROIT DE VOTE

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, sauf les dispositions prévues à l'article 23 de la loi n° 65-537 du 10 juillet 1965.

#### V - MAJORITE ET UNANIMITE

397

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, dans leur rédaction actuelle, étant précisé ce qui suit :

1 - Majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965: majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété, s'il n'en est pas décidé autrement par le présent règlement aux alinéas ci-dessous.

2 - Majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés).

Celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article 24 précité de la loi du 10 juillet 1965, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) L'autorisation donnée, à certains copropriétaires, d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les 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'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des 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 loi rendue nécessaire 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 de la loi du 10 juillet 1965, 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'État, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose, dans les parties communes des canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives et d'un ou plusieurs réseaux câblés collectifs permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radio-diffusion et de télévision.

k) La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier.

l) La décision de constituer des provisions spéciales, soumise par le syndic lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

m) La décision d'installer des compteurs d'eau froide divisionnaires.

Observation faite que, en application de l'article 25-1, alinéa 1<sup>er</sup>, nouveau, de la loi du 10 juillet 1965, lorsque, la majorité absolue n'ayant pu être atteinte, le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut alors adopter la résolution à la majorité simple de l'article 24 en procédant immédiatement un à un second vote.

Si en revanche, le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée devra alors être convoquée; cette deuxième assemblée pourra statuer à la majorité simple de l'article 24, à la condition d'être convoquée dans un délai maximum de trois mois (art. 25-1, alinéa 2, nouveau, Loi du 10 juillet 1965).

398

En outre, l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat peut être décidée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à celle de l'article 25-1 (art. 17-1, alinéa 3, nouveau, loi du 10 juillet 1965).

3 - Majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par loi du 31 décembre 1985 et par la loi du 13 décembre 2000 : Majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix.

- Cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, à savoir:
- a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article ci-dessus (d)
  - b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
  - c) Les travaux immobiliers définis au Chapitre 6 du présent règlement.
  - d) Les travaux immobiliers comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux paragraphes e, g, h, i, j et m de l'article précédent.

Toutefois les travaux visés à l'alinéa "d" ci-dessus, à défaut d'avoir été approuvés par la majorité des-membres du syndicat représentant les 2/3 des voix; pourront être décidés à la simple majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, dès lors qu'ils auront été approuvés lors d'une précédente assemblée par la majorité des membres du syndicat représentant les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En outre, en application de l'article 81-9° de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les décisions de céder des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble à l'Etablissement public national chargé de favoriser la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux par l'article 25 de la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative au pacte de relance pour la ville, sont prises à la double majorité qualifiée prévue à l'article 26, alinéa 1°, ci-dessus,

4 - Décisions requérant l'unanimité.

- L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :
- décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, à l'exception de celles consenties à l'Etablissement public national chargé de favoriser la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux par l'article 25 de la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative au pacte de relance pour la ville, ces dernières cessions étant prises à la double majorité qualifiée prévue à l'article 26, alinéa 1°, ci-dessus, en application de l'article 81-9° de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains;
  - modifier la répartition des tantièmes de copropriété,
  - 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, sauf en ce qui concerne les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, qui peuvent être décidées par l'assemblée générale à la double majorité qualifiée prévue à l'alinéa 1er de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965,
  - décider les surélévations ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux privatifs.

Sous réserve du cas prévu par les dispositions des articles 11 et 12 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI - VOTES PARTICULIERS

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

VII - EFFETS DES DECISIONS

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Elles seront 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 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de cette assemblée.

Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

C - SYNDIC

399

**I - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION**

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour une durée maximum de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Il est rééligible.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.  
Le syndic peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires.

L'assemblée générale fixera sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

En cas de vacance d'emploi, le conseil syndical prendra toutes les mesures provisoires de gestion en attendant la réunion de l'assemblée générale qu'il convoquera. Le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés dans les conditions de l'article 30 du décret du 17 mars 1967.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans les délais et conditions fixés à l'article 18-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, les fonds disponibles, la situation de trésorerie, et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif, la société requérante aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement de copropriété et se réserve la faculté de déléguer sa fonction de syndic provisoire au syndic professionnel de son choix.

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

**II - ATTRIBUTIONS**

Les pouvoirs et les obligations du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents ainsi que par son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat.

A ce titre, il est chargé :

- 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 en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence,

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice,

- D'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le 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, ainsi que la situation de la trésorerie du syndicat,

- de soumettre au vote de l'Assemblée Générale lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Il en a la signature pour y déposer ou retirer des fonds, signer et acquitter les chèques.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les paragraphes ci-après.

**1) Pouvoirs de gestion et d'administration**

Entretien - Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, 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.

100

Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

**Carnet d'entretien** - Le syndic établira et tiendra à jour un carnet d'entretien de l'immeuble objet des présentes. Ce carnet, dont le contenu est fixé par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, devra être porté à la connaissance de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, qui en fera la demande.

**Personnel** - Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

**Surveillance** - Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires.

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

**Tenue des documents de la copropriété - Mise à jour - Archives** - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires de droits de nue-propriété ou d'usufruit ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical, un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical, les modifications qu'il y aura lieu d'apporter à cette liste.

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret modifié n° 67-223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes, de ces procès-verbaux.

**Comptabilité** - Le syndic doit, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, soumettre au vote de l'assemblée générale des copropriétaires la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus, son mandat sera nul de plein droit ; toutefois, les actes que le syndic aurait passés avec des tiers de bonne foi demeureront valables.

Le syndic aura la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

De plus, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, 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 commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision de l'assemblée est prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Il tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

601

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

**Convention avec le syndicat** - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents et alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

**2) Pouvoirs d'exécution et de représentation**

**Pouvoirs d'exécution** - Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967, ainsi que du privilège du bailleur prévu par l'article 2102-1° du Code Civil.

En outre, les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Nouveau Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement desdites créances.

**Représentation** - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

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

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

Néanmoins, l'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

**D - CONSEIL SYNDICAL**

**I - CONSTITUTION**

**Nomination - Révocation** - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé d'au moins trois membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la Loi n° 84-595 du 12 Juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, 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 du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe.

402

Délibérations - Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur seront remboursés par le syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (expert-comptable, conseil juridique, architecte...), ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil, sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

#### II - MISSION

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

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 également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

#### CHAPITRE 5 - CHARGES COMMUNES

##### A - CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES

###### I - DEFINITION

Les charges communes à tous les copropriétaires comprennent, et pour autant qu'elles existeront en fait :

1- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes générales de l'ensemble immobilier, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

2- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes générales de l'ensemble immobilier.

3- Les salaires du concierge avec leurs avantages en nature (logement, parking, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'ensemble immobilier, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

4- Les primes d'assurances souscrites par le syndicat, sauf s'il s'agit de polices spéciales.

5- Les frais de réfection, remplacement et entretien de toutes les canalisations et réseaux divers jusqu'à leur point d'affectation spéciale à un corps de bâtiment.

6- Les frais d'entretien et de réfection des accès et de leurs équipements, de l'éclairage, dans la mesure où ils constituent des parties communes générales à tous les copropriétaires.

7- Les frais de gestion de la copropriété.

8- Et d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparation ou de réfection s'appliquant aux choses communes à tous les copropriétaires.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

###### II - REPARTITION



403

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts des parties communes générales comprises dans chaque lot, conformément à la répartition figurant dans le tableau récapitulatif ci-annexé.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

### **B- CHARGES COMMUNES AUX COPROPRIÉTAIRES D'UN MÊME BÂTIMENT**

#### **I - DEFINITION**

Les charges communes particulières à chaque bâtiment comprendront, et pour autant qu'elles existeront en fait :

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties les parties communes particulières audit bâtiment.
- Les honoraires du syndic, de l'architecte de l'immeuble et des hommes de l'art pour les travaux intéressant les parties communes particulières audit bâtiment.
- Les avantages et rémunérations éventuellement dus aux personnes chargées de la surveillance et de l'entretien s'ils ne font pas partie des charges communes générales.
- Les primes d'assurance souscrites par le syndicat pour le bâtiment, ses aménagements et services communs.
- les frais de réfection, remplacement et entretien de toutes les canalisations et réseaux divers, depuis leur point d'affectation spéciale audit bâtiment.
- les frais d'éclairage, de consommation d'eau pour le service des parties communes du bâtiment, telles qu'entrées, couloirs, paliers, espaces verts.
- Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction afférents audit bâtiment, tels que :
  - les frais de réparation de toute nature, grosse ou menues, à faire aux gros murs (sauf l'intérieur des locaux privatifs), aux couvertures, aux canalisations et réseaux divers, tuyaux du tout à l'égout, conduits d'écoulement des eaux pluviales, des eaux ménagères usées (sauf toutefois pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou local privatif), portes d'entrée ou vestibules, escaliers des étages, couloirs et corridors communs, locaux destinés aux services communs
  - les frais de ravalement des cages d'escaliers et de leurs paliers.
- Et d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparation ou de réfection s'appliquant aux choses communes du bâtiment.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

#### **II - REPARTITION**

Les charges précédemment définies seront réparties entre les copropriétaires des locaux composant chaque bâtiment et chaque cage d'escalier ou entrée conformément au tableau de répartition qui est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

### **C - DÉPENSES D'EAU FROIDE**

#### **I - DEFINITION**

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les occupants de chaque lot.

#### **II - REPARTITION**

Ces charges ne seront considérées comme charges spéciales que si des compteurs individuels sont installés dans les locaux privatifs.

Jusqu'à l'installation des compteurs individuels dans la totalité des lots, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que les charges générales.

Après l'installation des compteurs individuels, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à sa consommation d'eau indiquée par le compteur individuel installé dans son local, quelque que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur individuel.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des charges générales.

### **D - CAS PARTICULIERS : BALCONS, LOGGIAS, TERRASSES**

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons, loggias, terrasses supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes telles que définies ci-dessus.

### **E - DIVERS**

**I - CHARGES INDIVIDUELLES**

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 qui s'avèreraient nécessaires de tout de ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien, des menues réparations à faire à toutes cloisons mitoyennes ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourrait personnellement contracter à raisons des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissement qu'il pourra apporter à ses locaux et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de locations, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

**II - CLOISONS MITOYENNES**

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs (qui font l'objet d'une mitoyenneté) seront réparties par moitié entre les copropriétaires-mitoyens; à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes aux copropriétaires d'un même bâtiment et seront réparties conformément à ce qui est dit ci-dessus au paragraphe "B- CHARGES COMMUNES AUX COPROPRIÉTAIRES D'UN MÊME BATIMENT".

**III - RECONSTRUCTION PARTIELLE**

Sous réserve de l'application des dispositions des clauses figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Amélioration" ci-après, les travaux de toute nature et notamment de reconstruction qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seraient supportés que par le ou les propriétaires intéressés.

En contrepartie, ceux-là seuls bénéficieraient des indemnités éventuellement versées par les compagnies d'assurances au titre des locaux détruits.

**IV - 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.

**V - DEPENSES AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES**

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire de ce lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de réfection de ces parties communes dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

**F - RÈGLEMENT DES CHARGES**

I - Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que le versement des provisions pour travaux prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer les conséquences de cette défaillance.

404

IV - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

V - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

VI - Aggravation des charges - Les copropriétaires qui aggraveraient par leurs fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations.

VII - Solidarité - Sont solidairement tenus au paiement des charges vis à vis du syndicat :

- le ou-propriétaire et l'usufruitier;
- les indivisaires en cas d'indivision de la propriété d'un lot.

#### CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

#### A - OPPOSABILITÉ ET COMMUNICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

##### I - OPPOSABILITÉ

L'état descriptif de division, le règlement de copropriété et les modificatifs qui pourraient y être apportés seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particuliers des copropriétaires.

Les documents non publiés seraient opposables auxdits ayants cause qui, après en avoir pris connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

##### II - COMMUNICATION

Tout acte conventionnel constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, devra mentionner expressément que le nouveau propriétaire ou titulaire du droit a eu, préalablement, connaissance de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des actes modificatifs publiés ou non.

En outre, le disposant devra exiger l'adhésion du nouveau propriétaire ou titulaires des droits cédés aux obligations susceptibles de résulter des documents non publiés.

#### B - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ

##### I - CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

###### Mutation entre vifs

Le nouveau copropriétaire sera tenu vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndicat, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avance ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

###### Mutation par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndicat, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndicat devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

##### II - FORMALITES

###### Information des parties

406

29  
En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

- 1) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
  - 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 cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsque est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

#### Droit d'opposition au paiement du prix

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 demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection 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 ainsi énoncé. Tout paiement ou transfert amiable 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 immobilier spécial prévu à l'article 2103 du Code civil.

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

#### C - HYPOTHÈQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions énoncées ci-après au paragraphe "ASSURANCES - IV - Indemnités en cas de sinistre". Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues audit paragraphe et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des Assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions ci-après énonçant notamment que dans cette hypothèse, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndic au règlement des dépenses entraînées par les travaux, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

#### D - ASSURANCES

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposes du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires, proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

#### I - NATURE DES ASSURANCES

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires ou occupants de ces locaux).

2° Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

lot

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

**II - DECISIONS RELATIVES AUX ASSURANCES**

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 commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

**III - RISQUES LOCATIFS**

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

**IV - INDEMNITES EN CAS DE SINISTRE**

En cas de survenance d'un sinistre dans la copropriété, il conviendra de distinguer selon les origines du sinistre :

**1°) POUR LES SINISTRES SANS LIEN AVEC LA CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :**

Le syndic représentera les copropriétaires auprès de la compagnie d'assurances. Ce sinistre peut être total ou partiel :

**a) Sinistre total ou partiel :**

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent la partie sinistrée de l'immeuble, peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

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

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par priorité à la reconstruction.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions concernant les améliorations, additions de locaux privatifs et les affouillements sont applicables dans les conditions mentionnées ci-après.

**b) Reconstruction :**

Si la reconstruction de l'immeuble est décidée :

\* Toutes études préparatoires, le choix de l'architecte, les plans, devis, les conditions de financement (compte tenu des possibilités de recouvrement des indemnités représentatives de l'immeuble détruit) et les conditions du paiement de sa reconstruction seront arrêtées par l'assemblée générale, à la majorité des propriétaires intéressés.

\* En cas de non paiement par un copropriétaire des sommes dues par lui, il sera procédé à leur recouvrement comme en matière de charges communes et les intérêts au taux légal en matière civile courront de plein droit à partir des échéances fixées.

\* Les résolutions de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction et ses modalités seront notifiées par le syndic dans les huit jours de l'assemblée aux propriétaires non présents ni représentés et à ceux qui auront voté contre la reconstruction.

A partir de cette notification, les propriétaires à qui elle aura été faite auront la faculté, pendant un délai de deux mois, de présenter un cessionnaire de leurs droits qui prendrait l'engagement de participer à la reconstruction à leur place.

108

En cas de cession, celle-ci sera soumise à l'agrément de l'assemblée générale; si elle est agréée, le cédant sera dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Si elle n'est pas agréée, la cession n'en sera pas moins valable, mais le cédant restera solidairement responsable vis à vis des copropriétaires, du paiement par le cessionnaire de sa part contributive dans les dépenses de reconstruction. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, non comprises celles du cédant.

**c) Non reconstruction :**

Si, en cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent la partie sinistrée de l'immeuble décidé, à la majorité des voix des copropriétaires, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

**7°) POUR LES SINISTRES DONT L'ORIGINE TIEN A UNE MALFAÇON OU A UN VICE DE CONSTRUCTION :**

**a) Police DOMMAGES-OUVRAGES :**

Conformément aux dispositions de la loi n°78-12 du 04 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "Dommages-Ouvrages" sera souscrite par le maître de l'ouvrage.

Cette police bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble, et assure la réparation des désordres de construction tant pour les parties privatives que communes pendant la durée de la garantie décennale.

De ce fait, les copropriétaires disposeront alors d'un recours direct contre la compagnie d'assurances, toute action judiciaire éventuelle devant être alors intentée directement contre la compagnie d'assurances et non contre la société réalisatrice.

La gestion des sinistres appartiendra au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes, et aux propriétaires en ce qui concerne les parties privatives.

Au cas où le syndic serait lié au constructeur au sens de l'article 28 du décret du 17 mars 1967, l'action à engager en présence d'un tel sinistre pourra être confiée par l'assemblée générale à un mandataire désigné par elle. Ce dernier devra tenir le syndic informé de ses actions.

**b) Reconstitution de garantie après sinistre :**

Si l'assemblée générale des copropriétaires décidait éventuellement une reconstitution de garantie après sinistre, les primes exigibles à ce titre, pendant la durée de la garantie décennale, seront à la charge des copropriétaires.

**c) Recouvrement :**

Les copropriétaires donnent mandat au syndic de verser les sommes appelées au titre de l'assurance dommages-ouvrages par l'assureur tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes et de les recouvrer en même temps que les charges de copropriété.

Les copropriétaires, en cas de transmission de l'immeuble assuré, s'engagent à notifier à l'assureur les noms et adresse des nouveaux propriétaires; cet engagement devra être repris par les propriétaires successifs dans les mutations intervenant jusqu'à l'expiration du délai de dix ans suivant la réception.

**E - TRAVAUX IMMOBILIERS**

**1 - AMELIORATIONS**

Décisions - 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 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'assemblée fixera alors, à la même majorité:

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues au paragraphe 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.

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Travaux entraînant accès aux parties privatives - 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 impératif de sécurité ou de conservation des biens.

u09

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits 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'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

**Paiement des travaux** - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article "Améliorations" ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues au paragraphe qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement 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 desdits 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 mutation 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 ci-dessus n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la Loi n° 65-554 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. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, 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".

**II - SURELEVATION - ADDITIONS**

**Décision** - La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif 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'aliéner 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.

**Préjudice** - Les copropriétaires qui subiraient 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 communes.

**F - MODIFICATION DES LOTS**

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, 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 ces travaux.

**Détachement d'éléments de lot - Division de lots** - Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité de droit commun).

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

420

De même en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Par dérogation à ce qui précède, la société VILLAGE VERT DE ROUSSET aura, sans avoir à requérir aucune autorisation, la possibilité de modifier comme bon lui semblera la composition des lots non vendus, de les réunir ou de les subdiviser, à charge pour elle simplement d'en aviser le syndic si ces transformations sont postérieures à la livraison de l'immeuble. Ces modifications n'ouvriront droit à aucune indemnité d'aucune sorte pour les propriétaires des autres lots. De même, il pourra être établi par la société VILLAGE VERT DE ROUSSET des communications entre parties privatives et parties communes, ou entre parties communes et bâtiments voisins, notamment à la demande des services de sécurité.

**Formalités** - Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division et/ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1° - Au syndic de la copropriété alors en fonction,  
2° - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

#### **G - MODIFICATION DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes et, ce, dans les conditions de majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Les décisions prises dans le cadre de cette modification sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux-tiers des voix.

#### **H - POURSUITES ET CONTESTATIONS - OBLIGATION D'EXÉCUTION - SANCTION**

Un extrait de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, rappelant textuellement toutes les conditions du présent règlement, sera délivré à chaque copropriétaire sur sa demande et à ses frais.

Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété sera obligatoire pour chaque acquéreur, ses ayants droit futurs et ses locataires ou occupants.

##### **I - POURSUITES**

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées, une action tendant au paiement de tous dommages-intérêts ou astreintes pourra être intentée, au nom des copropriétaires, par le syndic.

Il sera passé à l'exécution de l'action intentée au cas où le trouble causé n'aurait pas cessé dans la huitaine du jour où le propriétaire fautif aura été mis en demeure de faire cesser ce trouble par lettre recommandée avec accusé réception, ou par toutes significations ou actes extrajudiciaires; la mise en demeure donnera copie de la délibération de l'assemblée générale autorisant le syndic à poursuivre l'action intentée.

Au cas où le fautif de troubles serait un locataire, celui-ci ne pouvant être personnellement mis en cause par les autres propriétaires, l'action sera intentée contre le propriétaire, quitte à celui-ci d'exercer un recours contre son locataire, s'il y a lieu, et de l'appeler en garantie dans toute instance s'il le juge opportun.

Le syndic touchera seul, sur simple quittance, le montant des dommages-intérêts ou astreintes auxquels l'un des copropriétaires aurait été condamné. Au cas où la condamnation serait prononcée à titre pénal, c'est à dire sans qu'il y ait eu de préjudice purement matériel à réparer, les fonds seront répartis entre les copropriétaires, à l'exception de celui ou ceux qui auraient été condamnés, dans la proportion de leurs droits de propriété aux choses communes.

##### **II - CONTESTATIONS**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 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 doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

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 du paragraphe ci-dessus intitulé "Améliorations".



### I - RÉGIME TRANSITOIRE

Les dispositions de ce paragraphe annulent et remplacent, pendant le temps où elles sont applicables, celles qui sont indiquées ci-dessus et qui leur seraient éventuellement contraires.

#### I - ADMINISTRATION PROVISOIRE DE LA COPROPRIÉTÉ

A compter du jour de la première occupation après livraison des locaux et pendant un an au maximum, sauf renouvellement par l'assemblée générale qui se tiendra au plus tard à l'expiration de ce délai, les fonctions de syndic provisoire seront assurées par la société VILLAGE VERT DE ROUSSET, ou toute autre personne physique ou morale qu'il plaira à cette société de se substituer.

#### II - POINT DE DÉPART DES CHARGES

Le syndicat assurera le paiement des factures nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété à compter de la première livraison.

Chaque copropriétaire sera redevable de sa quote-part dans les charges communes et particulières à partir de la date à laquelle la société lui aura notifié que ses locaux sont à sa disposition.

Jusqu'à la date à laquelle la société assurera le paiement des charges correspondant aux lots non-mis-à-la-disposition des acquéreurs ou invendus.

La société de construction ne sera redevable d'aucune charge pour les lots non construits ou en cours de construction.

#### III - PAIEMENT DES CHARGES

Pour assurer le démarrage de la copropriété, le syndic provisoire demandera aux copropriétaires, dès leur entrée dans les lieux, d'effectuer des versements dont le montant sera fixé forfaitairement, et qui représentent des provisions sur les charges de la copropriété.

D'autres appels de fonds sur les mêmes bases seront envoyés aux copropriétaires autant que de besoin tant que l'assemblée générale n'aura pas été réunie pour arrêter un budget prévisionnel.

A l'issue de la période transitoire, le compte exact des dépenses engagées sera arrêté et le compte de chaque copropriétaire sera régularisé en fonction de son ou de ses versements provisionnels d'une part, et de sa quote-part dans les différentes catégories de charges d'autre part.

#### IV - MODIFICATIONS

La société réalisatrice est habilitée irrévocablement à modifier la désignation initiale des lots, leur composition, leur destination, la répartition des parties communes et des charges, sauf en ce qui concerne les lots vendus, sans avoir à requérir les autorisations prévues par le présent règlement, qui ne lui sera pas opposable sur ce point jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans après la délivrance du certificat de conformité.

#### J - DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R.238-38 du Code du Travail, le représentant de la "Société VILLAGE VERT DE ROUSSET" déclare que l'opération de construction de l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de la Loi n°93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, il s'oblige :

- A remettre au notaire soussigné un exemplaire du Dossier d'Intervention Ultime sur l'Ouvrage qui lui sera remis par le Coordonnateur lors de la réception de l'ouvrage.

- A remettre au syndic de la copropriété une copie de ce dossier.

IL EST PRÉCISÉ que, lors de la mutation (entre vifs ou par décès, à titre gratuit ou à titre onéreux) du bien acquis, le propriétaire de lots aura l'obligation de remettre ce dossier à son propre acquéreur.

#### K - DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Conformément aux dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié, le COMPARANT déclare que le bien vendu a été construit après le 1er juillet 1997 et qu'il n'entre pas dans le champ d'application dudit décret.

#### PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent règlement de copropriété sera publié au premier Bureau des Hypothèques de AIX EN PROVENCE, conformément à la Loi n° 65-557 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 est consentie partout où besoin sera.

412

**POUVOIRS**

Les représentants de la "Société VILLAGE VERT DE ROUSSET", ès-qualité, donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

**FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par la société VILLAGE VERT DE ROUSSET, et feront l'objet d'une récupération forfaitaire par cette dernière auprès de chaque acquéreur.

**ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic de l'immeuble son domicile réel ou élu, en France Métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

XXXX

**- TITRE II -**

**- ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION -**

L'ensemble immobilier objet des présentes a pour assiette une parcelle de terrain située sur le territoire de la commune de ROUSSET SUR ARC (Département des BOUCHES DU RHONE) lieudit « Villevieille »,

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANC
			E
AW	471	Villevieille	25 a 50 ca
AW	472	Villevieille	23 a 50 ca
AW	473	Villevieille	25 a 48 ca
AW	474	Villevieille	26 a 16 ca
AW	475	Villevieille	26 a 61 ca
AW	476	Villevieille	26 a 85 ca
AW	536	Villevieille	21 a 70 ca
		Total	01 ha 77 a 80 ca

Formant le lot numéro VINGT HUIT (28) (anciens lots 9 à 14) du lotissement dénommé « ROUSSET PARC CLUB » lieudit « Route départementale numéro 6 ».

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en CENT VINGT NEUF (129) LOTS, numérotés de UN (1) à CENT VINGT NEUF (129) inclus, dont la désignation est la suivante :

**VILLAS**

**LOT NUMERO UN (01)**

Une villa portant le numéro un au plan dépendant du bâtiment 1, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine, une chambre, salle de bains avec wc, escalier pour rejoindre l'étage.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc. D'une superficie habitable de 69.52 m2 avec terrasse de 2.39 m2 et jardin de 45 m2.  
Avec les 87/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DEUX (02)**

Une villa portant le numéro 2 au plan dépendant du bâtiment 2, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine, escalier pour rejoindre l'étage.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc. D'une superficie habitable de 52.23 m2 avec terrasse de 2.23 m2 et jardin de 31 m2.  
Avec les 65/10.000èmes des parties communes générales.

413

**LOT NUMERO TROIS (03)**

Une villa portant le numéro 3 au plan dépendant du bâtiment 3, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine, escalier pour rejoindre l'étage.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc. D'une superficie habitable de 61.80 m<sup>2</sup> avec terrasse de 2.07 m<sup>2</sup> et jardin de 21.50 m<sup>2</sup>.

Avec les 77/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE (04)**

Une villa portant le numéro 4 au plan dépendant du bâtiment 4, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine, escalier pour rejoindre l'étage.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc. D'une superficie habitable de 61.44 m<sup>2</sup> avec terrasse de 2.07 m<sup>2</sup> et jardin de 18.60 m<sup>2</sup>.

Avec les 77/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQ (05)**

Une villa portant le numéro cinq au plan dépendant du bâtiment 5, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle de bains, placards.

D'une superficie habitable de 81.27 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.80 m<sup>2</sup> et jardin de 21.70 m<sup>2</sup>.

Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SIX (06)**

Une villa portant le numéro six au plan dépendant du bâtiment 6, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 82.83 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.80 m<sup>2</sup> et jardin de 23.00 m<sup>2</sup>.

Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SEPT (07)**

Une villa portant le numéro sept au plan dépendant du bâtiment 7, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 82.83 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.80 m<sup>2</sup> et jardin de 21.00 m<sup>2</sup>.

Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO HUIT (08)**

Une villa portant le numéro huit au plan dépendant du bâtiment 8, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 82.83 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.80 m<sup>2</sup> et jardin de 22.70 m<sup>2</sup>.

Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO NEUF (09)**

Une villa portant le numéro neuf au plan dépendant du bâtiment 9, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

D'une superficie habitable de 82.83 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.80 m<sup>2</sup> et jardin de 20.90 m<sup>2</sup>.

Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX (10)**

Une villa portant le numéro dix au plan dépendant du bâtiment 10, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.

414

D'une superficie habitable de 82.83 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 24 m2.  
Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO ONZE (11)**

Une villa portant le numéro onze au plan dépendant du bâtiment 11, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 69.49 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 30.50 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DOUZE (12)**

Une villa portant le numéro douze au plan dépendant du bâtiment 12, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 68.70 m2 avec terrasse de 12.31 m2 et jardin de 29 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TREIZE (13)**

Une villa portant le numéro treize au plan dépendant du bâtiment 13, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 68.67 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 29 m2.  
Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATORZE (14)**

Une villa portant le numéro quatorze au plan dépendant du bâtiment 14, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 80.47 m2 avec terrasse de 14.01 m2 et jardin de 50 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUINZE (15)**

Une villa portant le numéro quinze au plan dépendant du bâtiment 15, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 78.78 m2 avec terrasse de 13.77 m2 et jardin de 43 m2.  
Avec les 105/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SEIZE (16)**

Une villa portant le numéro seize au plan dépendant du bâtiment 16, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 68.68 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 33 m2.  
Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX SEPT (17)**

Une villa portant le numéro dix sept au plan dépendant du bâtiment 17, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 68.51 m2 avec terrasse de 11.62 m2 et jardin de 34 m2.  
Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX HUIT (18)**

445

38

Une villa portant le numéro dix huit au plan dépendant du bâtiment 18, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 68.66 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 22 m2.  
Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX NEUF (19)**  
Une villa portant le numéro dix neuf au plan dépendant du bâtiment 19, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 81.10 m2 avec terrasse de 12.01 m2 et jardin de 26 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT (20)**  
Une villa portant le numéro vingt au plan dépendant du bâtiment 20, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 82.83 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 23.50 m2.  
Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT ET UN (21)**  
Une villa portant le numéro vingt et un au plan dépendant du bâtiment 21, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 81.45 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 23.60 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT DEUX (22)**  
Une villa portant le numéro vingt deux au plan dépendant du bâtiment 22, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 81.27 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 32.00 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT TROIS (23)**  
Une villa portant le numéro vingt trois au plan dépendant du bâtiment 23, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 82.83 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 33.60 m2.  
Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)**  
Une villa portant le numéro vingt quatre au plan dépendant du bâtiment 24, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 82.83 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 32 m2.  
Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT CINQ (25)**  
Une villa portant le numéro vingt cinq au plan dépendant du bâtiment 25, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

416

D'une superficie habitable de 82.83 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 33 m2.  
Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT SIX (26)**

Une villa portant le numéro vingt six au plan dépendant du bâtiment 26, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 82.83 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 31.50 m2.  
Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT SEPT (27)**

Une villa portant le numéro vingt sept au plan dépendant du bâtiment 27, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 81.27 m2 avec terrasse de 11.80 m2 et jardin de 35.50 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT HUIT (28)**

Une villa portant le numéro vingt huit au plan dépendant du bâtiment 28, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 69.23 m2 avec terrasse de 11.87 m2 et jardin de 28.50 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT NEUF (29)**

Une villa portant le numéro vingt neuf au plan dépendant du bâtiment 29, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 69.06 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 27.50 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE (30)**

Une villa portant le numéro trente au plan dépendant du bâtiment 30, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 69.23 m2 avec terrasse de 11.87 m2 et jardin de 21.40 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)**

Une villa portant le numéro trente et un au plan dépendant du bâtiment 31, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 69.06 m2 avec terrasse de 11.93 m2 et jardin de 27.50 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)**

Une villa portant le numéro trente deux au plan dépendant du bâtiment 32, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,
- Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.
- Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.

D'une superficie habitable de 69.23 m2 avec terrasse de 11.87 m2 et jardin de 17 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE TROIS (33)**

417

40  
Une villa portant le numéro trente trois au plan dépendant du bâtiment 33, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 68.50 m2 avec terrasse de 11.62 m2 et jardin de 21 m2.  
Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)**

Une villa portant le numéro trente quatre au plan dépendant du bâtiment 34, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 68.70 m2 avec terrasse de 12.31 m2 et jardin de 36 m2.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)**

Une villa portant le numéro trente cinq au plan dépendant du bâtiment 35, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.48 m2 avec terrasse de 2.26 m2 et jardin de 14.50 m2.  
Avec les 66/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE SIX (36)**

Une villa portant le numéro trente six au plan dépendant du bâtiment 36, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.23 m2 avec terrasse de 2.23 m2 et jardin de 26.70 m2.  
Avec les 65/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE SEPT (37)**

Une villa portant le numéro trente sept au plan dépendant du bâtiment 37, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine,  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.21 m2 avec terrasse de 2.14 m2 et jardin de 14.50 m2.  
Avec les 65/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)**

Une villa portant le numéro trente huit au plan dépendant du bâtiment 38, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine, une chambre, salle de bains, avec wc  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 69.13 m2 avec terrasse de 2.23 m2 et jardin de 32 m2.  
Avec les 86/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)**

Une villa portant le numéro trente neuf au plan dépendant du bâtiment 39, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.46 m2 avec terrasse de 2.07 m2 et jardin de 20 m2.  
Avec les 66/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE (40)**

Une villa portant le numéro quarante au plan dépendant du bâtiment 40, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 60.66 m2 avec terrasse de 2.07 m2 et jardin de 23 m2.  
Avec les 76/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)**

Une villa portant le numéro quarante et un au plan dépendant du bâtiment 41, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

618

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 61.70 m<sup>2</sup> avec terrasse de 2.07 m<sup>2</sup> et jardin de 19 m<sup>2</sup>.  
Avec les 77/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)**

Une villa portant le numéro quarante deux au plan dépendant du bâtiment 42, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 81.12 m<sup>2</sup> avec terrasse de 12.01 m<sup>2</sup> et jardin de 18.75 m<sup>2</sup>.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)**

Une villa portant le numéro quarante trois au plan dépendant du bâtiment 43, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 81.07 m<sup>2</sup> avec terrasse de 15.33 m<sup>2</sup> et jardin de 29.65 m<sup>2</sup>.  
Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)**

Une villa portant le numéro quarante quatre au plan dépendant du bâtiment 44, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard, dressing.  
D'une superficie habitable de 68.62 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.93 m<sup>2</sup> et jardin de 24 m<sup>2</sup>.  
Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)**

Une villa portant le numéro quarante cinq au plan dépendant du bâtiment 45, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 81.84 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.71 m<sup>2</sup> et jardin de 23.50 m<sup>2</sup>.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)**

Une villa portant le numéro quarante six au plan dépendant du bâtiment 46, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 81.44 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.80 m<sup>2</sup> et jardin de 16.75 m<sup>2</sup>.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)**

Une villa portant le numéro quarante sept au plan dépendant du bâtiment 47, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 68.51 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.62 m<sup>2</sup> et jardin de 17.65 m<sup>2</sup>.  
Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48)**

Une villa portant le numéro quarante huit au plan dépendant du bâtiment 48, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 82.62 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.71 m<sup>2</sup> et jardin de 16.50 m<sup>2</sup>.  
Avec les 108/10.000èmes des parties communes générales.



419

**LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49)**

Une villa portant le numéro quarante neuf au plan dépendant du bâtiment 49, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 69.49 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.93 m<sup>2</sup> et jardin de 18.80 m<sup>2</sup>.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE (50)**

Une villa portant le numéro cinquante au plan dépendant du bâtiment 50, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 69.23 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.87 m<sup>2</sup> et jardin de 17.30 m<sup>2</sup>.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51)**

Une villa portant le numéro cinquante et un au plan dépendant du bâtiment 51, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 69.49 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.93 m<sup>2</sup> et jardin de 19.90 m<sup>2</sup>.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)**

Une villa portant le numéro cinquante deux au plan dépendant du bâtiment 52, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 69.23 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.87 m<sup>2</sup> et jardin de 14 m<sup>2</sup>.  
Avec les 92/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53)**

Une villa portant le numéro cinquante trois au plan dépendant du bâtiment 53, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 68.62 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.93 m<sup>2</sup> et jardin de 10.60 m<sup>2</sup>.  
Avec les 91/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54)**

Une villa portant le numéro cinquante quatre au plan dépendant du bâtiment 54, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 78.79 m<sup>2</sup> avec terrasse de 14.11 m<sup>2</sup> et jardin de 56.70 m<sup>2</sup>.  
Avec les 105/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55)**

Une villa portant le numéro cinquante cinq au plan dépendant du bâtiment 55, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 80.53 m<sup>2</sup> avec terrasse de 14.01 m<sup>2</sup> et jardin de 73.70 m<sup>2</sup>.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE SIX (56)**

Une villa portant le numéro cinquante six au plan dépendant du bâtiment 56, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

420

Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 80.47 m2 avec terrasse de 14.01 m2 et jardin de 53.20 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (57)**

Une villa portant le numéro cinquante sept au plan dépendant du bâtiment 57, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 80.53 m2 avec terrasse de 14.01 m2 et jardin de 42 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE HUIT (58)**

Une villa portant le numéro cinquante huit au plan dépendant du bâtiment 58, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 80.47 m2 avec terrasse de 14.01 m2 et jardin de 47.80 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59)**

Une villa portant le numéro cinquante neuf au plan dépendant du bâtiment 59, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 80.53 m2 avec terrasse de 14.01 m2 et jardin de 69.40 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE (60)**

Une villa portant le numéro soixante au plan dépendant du bâtiment 60, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 80.47 m2 avec terrasse de 14.01 m2 et jardin de 115.70 m2.  
Avec les 107/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61)**

Une villa portant le numéro soixante et un au plan dépendant du bâtiment 61, élevée de deux étages sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
Au deuxième étage : une chambre, salle d'eau, placard.  
D'une superficie habitable de 78.78 m2 avec terrasse de 13.77 m2 et jardin de 66.10 m2.  
Avec les 105/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE DEUX (62)**

Une villa portant le numéro soixante deux au plan dépendant du bâtiment 62, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.23 m2 avec terrasse de 2.23 m2 et jardin de 47.70 m2.  
Avec les 65/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63)**

Une villa portant le numéro soixante trois au plan dépendant du bâtiment 63, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.55 m2 avec terrasse de 2.14 m2 et jardin de 33.80 m2.  
Avec les 66/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64)**

Une villa portant le numéro soixante quatre au plan dépendant du bâtiment 64, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

h21

44  
au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 60.55 m<sup>2</sup> avec terrasse de 2.16 m<sup>2</sup> et jardin de 87.70 m<sup>2</sup>.  
Avec les 76/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (65)**

Une villa portant le numéro soixante cinq au plan dépendant du bâtiment 65, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 61.81 m<sup>2</sup> avec terrasse de 2.07 m<sup>2</sup> et jardin de 49.50 m<sup>2</sup>.  
Avec les 77/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE SIX (66)**

Une villa portant le numéro soixante six au plan dépendant du bâtiment 66, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.03 m<sup>2</sup> avec terrasse de 2.04 m<sup>2</sup> et jardin de 30.50 m<sup>2</sup>.  
Avec les 65/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67)**

Une villa portant le numéro soixante sept au plan dépendant du bâtiment 67, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.20 m<sup>2</sup> avec terrasse de 2.10 m<sup>2</sup> et jardin de 31.10 m<sup>2</sup>.  
Avec les 65/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE HUIT (68)**

Une villa portant le numéro soixante huit au plan dépendant du bâtiment 68, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 52.19 m<sup>2</sup> avec terrasse de 2.13 m<sup>2</sup> et jardin de 30.70 m<sup>2</sup>.  
Avec les 65/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE NEUF (69)**

Une villa portant le numéro soixante neuf au plan dépendant du bâtiment 69, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 61.81 m<sup>2</sup> avec terrasse de 2.07 m<sup>2</sup> et jardin de 48.30 m<sup>2</sup>.  
Avec les 77/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70)**

Une villa portant le numéro soixante dix au plan dépendant du bâtiment 70, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 61.81 m<sup>2</sup> avec terrasse de 2.07 m<sup>2</sup> et jardin de 63.61 m<sup>2</sup>.  
Avec les 77/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (71)**

Une villa portant le numéro soixante et onze au plan dépendant du bâtiment 71, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 61.81 m<sup>2</sup> avec terrasse de 2.07 m<sup>2</sup> et jardin de 103 m<sup>2</sup>.  
Avec les 77/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE ET DOUZE (72)**

Une villa portant le numéro soixante douze au plan dépendant du bâtiment 72, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.  
Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.  
D'une superficie habitable de 60.55 m<sup>2</sup> avec terrasse de 2.16 m<sup>2</sup> et jardin de 106 m<sup>2</sup>.  
Avec les 76/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE (73)**

Une villa portant le numéro soixante treize au plan dépendant du bâtiment 73, élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

au rez de chaussée : salon-séjour, coin cuisine.

Au premier étage : deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains, wc.

D'une superficie habitable de 69.13 m<sup>2</sup> avec terrasse de 2.28 m<sup>2</sup> et jardin de 34.40 m<sup>2</sup>.

Avec les 86/10.000èmes des parties communes générales.

**BATIMENT COLLECTIF B - REZ DE CHAUSSEE****LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE (74)**

Un appartement de type T2 divisible portant le numéro soixante quatorze au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

deux séjours, deux salles de bains, hall d'une surface habitable de 49.87 m<sup>2</sup> avec terrasse de 12.15 m<sup>2</sup>. (équipé pour personnes handicapées).

Avec les 69/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75)**

Un appartement de type T2 divisible portant le numéro 75 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

deux séjours, deux salles de bains, hall d'une surface habitable de 49.87 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.16 m<sup>2</sup>. (équipé pour personnes handicapées).

Avec les 68/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE (76)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 76 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

un séjour, salle de bains, hall d'une surface habitable de 41.58 m<sup>2</sup> avec terrasse de 5.64 m<sup>2</sup>.

Avec les 54/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77)**

Un appartement de type T1 cabine portant le numéro 77 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

un séjour, salle de bains, hall, cabine d'une surface habitable de 31.20 m<sup>2</sup> avec terrasse de 5.93 m<sup>2</sup>.

Avec les 42/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX HUIT (78)**

Un appartement de type T2 divisible cabine portant le numéro au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

un séjour, deux salles de bains, hall, cabine, chambre, deux dégagements d'une surface habitable de 58.73 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.95 m<sup>2</sup>.

Avec les 79/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX NEUF (79)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 79 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

un séjour, une salle de bains d'une surface habitable de 23.45 m<sup>2</sup> avec terrasse de 5.10 m<sup>2</sup>.

Avec les 32/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT (80)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 80 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

un séjour, une salle de bains d'une surface habitable de 36.86 m<sup>2</sup> avec terrasse de 5.70 m<sup>2</sup>.

Avec les 49/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT UN (81)**

Un appartement de type T2 divisible portant le numéro 81 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

deux séjours, deux salles de bains, un hall, d'une surface habitable de 49.59 m<sup>2</sup> avec terrasse de 11.14 m<sup>2</sup>.

Avec les 68/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DEUX (82)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 82 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au rez de chaussée, comprenant :

422

423

un séjour, une salle de bains, un hall, d'une surface habitable de 25.97 m2 avec terrasse de 6 m2.  
Avec les 35/10.000èmes des parties communes générales.

**BATIMENT COLLECTIF B - PREMIER ETAGE**

**LOT NUMERO QUATRE VINGT TROIS (83)**

Un appartement de type T2 divisible portant le numéro 83 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
deux séjours, deux salles de bains, un hall, d'une surface habitable de 49.87 m2 avec terrasse de 12.15 m2. (équipé pour personnes handicapées)  
Avec les 69/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATRE (84)**

Un appartement de type T2 divisible portant le numéro 84 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
deux séjours, deux salles de bains, un hall, d'une surface habitable de 49.87 m2 avec terrasse de 11.16 m2.  
Avec les 68/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT CINQ (85)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 85 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
un séjour, une salle de bains, un hall, d'une surface habitable de 41.58 m2 avec terrasse de 5.65 m2.  
Avec les 54/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86)**

Un appartement de type T1 cabine portant le numéro 86 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
un séjour, une salle de bains, un hall, cabine d'une surface habitable de 31.20 m2 avec terrasse de 5.93 m2.  
Avec les 42/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT SEPT (87)**

Un appartement de type T2 divisible cabine portant le numéro 87 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
un séjour, deux salles de bains, un hall, cabine, deux dégagements, une chambre d'une surface habitable de 58.73 m2 avec terrasse de 11.95 m2.  
Avec les 79/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT HUIT (88)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 88 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
un séjour, une salle de bains d'une surface habitable de 23.72 m2 avec terrasse de 5.10 m2.  
Avec les 32/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT NEUF (89)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 89 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
un séjour, une salle de bains d'une surface habitable de 36.86 m2 avec terrasse de 4.82 m2.  
Avec les 48/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX (90)**

Un appartement de type T2 divisible portant le numéro 90 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
deux séjours, deux salles de bains, hall d'une surface habitable de 49.87 m2 avec terrasse de 11.14 m2.  
Avec les 68/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX (91)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 91 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au premier étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, hall d'une surface habitable de 25.17 m2 avec terrasse de 6.00 m2.  
Avec les 35/10.000èmes des parties communes générales.

**BATIMENT COLLECTIF A - PREMIER ETAGE**

424

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DOUZE (92)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 92 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :

séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT TREIZE (93)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 93 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :

séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATORZE (94)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 94 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :

séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT QUINZE (95)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 95 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :

séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT SEIZE (96)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 96 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :

séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX SEPT (97)**

Un appartement de type T2H portant le numéro 97 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :

séjour, une salle de bains, chambre, d'une surface habitable de 42.85 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 57/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX HUIT (98)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 98 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :

séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX NEUF (99)**

Un appartement de type T2H portant le numéro 99 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au premier étage, comprenant :

séjour, une salle de bains, chambre, d'une surface habitable de 42.85 m2 avec terrasse de 8.04 m2.

Avec les 57/10.000èmes des parties communes générales.

**BATIMENT COLLECTIF B - DEUXIEME ETAGE**

**LOT NUMERO CENT (100)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 100 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :

séjour, une salle de bains, d'une surface habitable de 23.72 m2 avec terrasse de 6.12 m2. (équipé pour personnes handicapées).

Avec les 33/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT UN (101)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 101 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :

séjour, une salle de bains, d'une surface habitable de 23.72 m2 avec terrasse de 5.94 m2. (équipé pour personnes handicapées).

425

Avec les 33/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT DEUX (102)**

Un appartement de type T2 DUPLEX portant le numéro 102 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, dégagement, chambre/dressing, d'une surface habitable de 34.48 m2 avec terrasse de 5.94 m2.

Avec les 46/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT TROIS (103)**

Un appartement de type T2 DUPLEX portant le numéro 103 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, dégagement, chambre/dressing, d'une surface habitable de 34.48 m2 avec terrasse de 5.36 m2.

Avec les 46/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT QUATRE (104)**

Un appartement de type T3-DUPLEX portant le numéro 104 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant : séjour, deux salles de bains, hall, dégagement, deux chambres, d'une surface habitable de 70.12 m2 avec terrasse de 5.64 m2.

Avec les 89/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT CINQ (105)**

Un appartement de type T2 DUPLEX cabine portant le numéro 105 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, dégagement, cabine, chambre dressing, d'une surface habitable de 42.72 m2 avec terrasse de 5.93 m2.

Avec les 56/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT SIX (106)**

Un appartement de type T2 DUPLEX cabine portant le numéro 106 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, dégagement, cabine, chambre dressing, d'une surface habitable de 41.55 m2 avec terrasse de 5.94 m2.

Avec les 55/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT SEPT (107)**

Un appartement de type T2 DUPLEX portant le numéro 107 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, dégagement, chambre dressing, d'une surface habitable de 36.26 m2 avec terrasse de 5.94 m2.

Avec les 48/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT HUIT (108)**

Un appartement de type T2 DUPLEX portant le numéro 108 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, dégagement, chambre dressing, d'une surface habitable de 33.88 m2 avec terrasse de 5.94 m2.

Avec les 45/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT NEUF (109)**

Un appartement de type T4 DUPLEX portant le numéro 109 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, dégagement, trois chambres, d'une surface habitable de 80.75 m2 avec terrasse de 4.90 m2.

Avec les 102/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT DIX (110)**

Un appartement de type T2 DUPLEX portant le numéro 110 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, dégagement, chambre /dressing, d'une surface habitable de 34.26 m2 avec terrasse de 5.14 m2.

Avec les 45/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT ONZE (111)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 111 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :

426

49  
séjour, une salle de bains, d'une surface habitable de 23.72 m2 avec terrasse de 6.02 m2.  
Avec les 33/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT DOUZE (112)**

Un appartement de type T1 portant le numéro 112 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment B, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, d'une surface habitable de 25.03 m2 avec terrasse de 6.00 m2.  
Avec les 34/10.000èmes des parties communes générales.

**BATIMENT COLLECTIF A - DEUXIEME ETAGE**

**LOT NUMERO CENT TREIZE (113)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 113 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT QUATORZE (114)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 114 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT QUINZE (115)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 115 au dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT SEIZE (116)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 116 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT DIX SEPT (117)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 117 au dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT DIX HUIT (118)**

Un appartement de type T2H portant le numéro 118 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, d'une surface habitable de 42.85 m2 avec terrasse de 8.04 m2. (équipé pour personnes handicapées).  
Avec les 57/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT DIX NEUF (119)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 119 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT (120)**

Un appartement de type T2H portant le numéro 120 au dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au deuxième étage, comprenant :  
séjour, une salle de bains, chambre, d'une surface habitable de 42.85 m2 avec terrasse de 8.04 m2. (équipé pour personnes handicapées).  
Avec les 57/10.000èmes des parties communes générales.



627

**BATIMENT COLLECTIF A - TROISIEME ETAGE**

**LOT NUMERO CENT VINGT ET UN (121)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 121 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT DEUX (122)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 122 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT TROIS (123)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 123 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT QUATRE (124)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 124 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT CINQ (125)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 125 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT SIX (126)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 126 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT SEPT (127)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 127 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT VINGT HUIT (128)**

Un appartement de type T2 portant le numéro 128 au plan dépendant du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, situé au troisième étage, comprenant : séjour, une salle de bains, chambre, wc, dégagement d'une surface habitable de 42.92 m2 avec terrasse de 8.04 m2.  
Avec les 58/10.000èmes des parties communes générales.

**BATIMENT COLLECTIF A - REZ DE CHAUSSEE**

**LOT NUMERO CENT VINGT NEUF (129)**

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment collectif dénommé bâtiment A, un local commun, comprenant : Entrée, accueil, bagagerie, office, salle polyvalente, cuisine, salle de petit-déjeuner, bar, bureau direction, administration.  
Le tout d'une surface totale de 600 m2.  
Avec les 229/10.000èmes des parties communes générales.

428

**- TABLEAU RÉCAPITULATIF -**

51

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif qui est demeuré ci-joint et annexé après mention, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par décret n° 59-90 du 7 janvier 1959.

**- ANNEXES -**

Sont demeurés ci-annexés après mention les documents suivants :

- ⊕ - 1 Extrait modèle K bis de la société VILLAGE VERT DE ROUSSET délivré par Monsieur le Greffier du Tribunal de commerce de MONTPELLIER, le 30 juin 2003.
- ⊕ - 2 Copie du permis de construire délivré par Monsieur le Maire de ROUSSET, le 20 février 2003 sous le numéro PC 1308702L0064 et des pièces et plans y annexés, établi par la société OCEANIS PROMOTION à MONTPELLIER, le 11 septembre 2003.
  - . Plan de masse échelle 1/200<sup>ème</sup>.
  - . Plan du rez de chaussée villas échelle 1/50<sup>ème</sup> (LOT A)
  - . Plan du rez de chaussée villas échelle 1/50<sup>ème</sup> (LOT B)
  - . Plan du rez de chaussée villas (LOT C)
  - . Plan du rez de chaussée villas (LOT D)
  - . Plan du rez de chaussée villas (LOT E)
  - . Plan du rez de chaussée bâtiment collectif.
  - . Plan du premier étage (LOT A)
  - . Plan du premier étage (LOT B)
  - . Plan du premier étage (LOT C)
  - . Plan du premier étage (LOT D)
  - . Plan du premier étage (LOT E).
  - . Plan du premier étage bâtiment collectif.
  - . Plan du 2<sup>ème</sup> étage (LOT A)
  - . Plan du 2<sup>ème</sup> étage (LOT B)
  - . Plan du 2<sup>ème</sup> étage (LOT C)
  - . Plan du 2<sup>ème</sup> étage bâtiment collectif.
  - . Plan du 3<sup>ème</sup> étage bâtiment collectif.
  - . Plan des toitures îlot A ET B à l'échelle 1/100<sup>ème</sup>.
  - . Plan des toitures îlot C/D et E
  - . Plan des combles du bâtiment collectif
  - . Plan des toitures du bâtiment collectif.
  - . Façades des villas N°1 à 34 à l'échelle 1/100<sup>ème</sup>.
  - . Façades des villas N°35 à 73.
  - . Plan des coupes du bâtiment collectif à l'échelle 1/50<sup>ème</sup>.
  - . Carnet de détail.
- ⊕ 2 BIS - Copie de l'arrêté d'autorisation de lotir du 28 janvier 2003.
- ⊕ 3 - Copie de l'arrêté de transfert du permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la commune de ROUSSET SUR ARC le 06 octobre 2003 sous le N°PC 1308702L0064 1.
- ⊕ 4 - Copie du procès-verbal de constat d'affichage du Permis de construire en date du 04 mars 2003, dressé par Maître SOBOLLEWSKI, huissier de justice à GARDANNE.
- ⊕ 5 - Copie d'une lettre émanant de la Mairie de ROUSSET SUR ARC, attestant l'absence de recours contre le permis de construire en date du 29 Août 2003.
- ⊕ 6 - Déclaration d'ouverture de chantier.
- ⊕ 7 - Tableaux des millièmes - Tableaux récapitulatifs.
- ⊕ 8 - Courrier de la société OCEANIS en date du 02 octobre 2003 relatif à la méthode de calcul employée pour les millièmes.
- ⊕ 9 - Plans de vente.
- ⊕ 10 - Notice descriptive établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968.
- ⊕ 11 - Pouvoir du représentant de la société VILLAGE VERT DE ROUSSET, en date du 02 octobre 2002 à MONTPELLIER.
- ⊕ 12 - Garantie financière d'achèvement délivrée par la société LE MANS CAUTION SA, 12, allée du Bourg d'Anguy 72013 LE MANS CEDEX 2.
- ⊕ 13 - Attestation d'assurances "dommages ouvrage" et constructeur non réalisateur", souscrite auprès de la compagnie du GAN EUROCOURTAGE, portant le numéro provisoire C 03141.
- ⊕ 14 - Règlement du lotissement de ROUSSET PARC CLUB.
- ⊕ 15 - Note de renseignements d'urbanisme délivrée par Monsieur le maire de la commune de ROUSSET, le 27 mai 2003 sous le numéro 013.8703L0022.
- ⊕ 16 - Attestation d'avancement des travaux délivrée par Monsieur Jean-Paul LA MATTINA, architecte à MONTPELLIER, le 10 octobre 2003 attestant le stade « FONDATIONS EN COURS ».

**DONT ACTE sur SOIXANTE SIX (66) pages**

Contenant : - Renvois : néant - Mots rayés nuls : néant - Chiffres rayés nuls : néant  
- Lignes entières rayées nulles : néant - Barres tirées dans les blancs : néant  
Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.  
A la date sus-indiquée.  
Et, après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire.

429

ANNEXE  
52

## PARC CLUB DE ROUSSET

N° Lot	Type de logement	Nature	Etage	Surface habitable m²	Terrasse m²	Surf. Pondérée m²	Jardin m²	Millièmes copro
1	T4	VILLA		69,52	2,39	70,72	45,00	87
2	T3	VILLA		52,23	2,23	53,35	31,00	65
3	T3	VILLA		61,80	2,07	62,84	21,50	77
4	T3	VILLA		61,44	2,07	62,46	18,60	77
5	T4	VILLA		81,27	11,80	87,17	21,70	107
6	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	23,00	108
7	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	21,00	108
8	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	22,70	108
9	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	20,90	108
10	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	24,00	108
11	T4	VILLA		69,49	11,93	75,46	30,50	92
12	T4	VILLA		68,70	12,31	74,86	29,00	92
13	T4	VILLA		68,67	11,93	74,64	29,00	91
14	T4	VILLA		80,47	14,01	87,48	50,00	107
15	T4	VILLA		78,78	13,77	85,67	43,00	105
16	T4	VILLA		68,68	11,93	74,65	33,00	91
17	T4	VILLA		68,51	11,62	74,32	34,00	91
18	T4	VILLA		68,66	11,93	74,63	22,00	91
19	T4	VILLA		81,10	12,01	87,11	26,00	107
20	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	23,50	108
21	T4	VILLA		81,45	11,80	87,35	23,60	107
22	T4	VILLA		81,27	11,80	87,17	32,00	107
23	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	33,50	108
24	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	32,00	108
25	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	33,00	108
26	T4	VILLA		82,83	11,80	88,73	31,50	108
27	T4	VILLA		81,27	11,80	87,17	35,50	107
28	T4	VILLA		69,23	11,87	75,17	28,50	92
29	T4	VILLA		69,06	11,93	75,03	27,50	92
30	T4	VILLA		69,23	11,87	75,17	21,40	92
31	T4	VILLA		69,06	11,93	75,03	27,50	92
32	T4	VILLA		69,23	11,87	75,17	17,00	92
33	T4	VILLA		68,50	11,62	74,31	21,00	91
34	T4	VILLA		68,70	12,31	74,86	36,00	92
35	T3	VILLA		52,48	2,26	53,61	14,50	66
36	T3	VILLA		52,23	2,23	53,35	26,70	65
37	T3	VILLA		52,21	2,14	53,28	14,50	65
38	T4	VILLA		68,13	2,23	70,25	32,00	86
39	T3	VILLA		52,46	2,07	53,50	20,00	66
40	T3	VILLA		60,66	2,07	61,70	23,00	76
41	T3	VILLA		61,70	2,07	62,74	19,00	77
42	T4	VILLA		61,12	12,01	87,13	18,75	107
43	T4	VILLA		81,07	15,33	88,74	29,65	108

430

53

44	T4	VILLA		68,62	11,93	74,59	24,00	91
45	T4	VILLA		81,84	11,71	87,70	23,50	107
46	T4	VILLA		81,44	11,80	87,34	16,75	107
47	T4	VILLA		68,51	11,62	74,32	17,65	91
48	T4	VILLA		82,62	11,71	88,48	16,50	108
49	T4	VILLA		69,49	11,93	75,46	18,80	92
50	T4	VILLA		69,23	11,87	75,17	17,30	92
51	T4	VILLA		69,49	11,93	75,46	19,90	92
52	T4	VILLA		69,23	11,87	75,17	14,00	92
53	T4	VILLA		68,62	11,93	74,59	10,60	91
54	T4	VILLA		78,79	14,11	85,85	56,70	105
55	T4	VILLA		80,53	14,01	87,54	73,70	107
56	T4	VILLA		80,47	14,01	87,48	53,20	107
57	T4	VILLA		80,53	14,01	87,54	42,00	107
58	T4	VILLA		80,47	14,01	87,48	47,80	107
59	T4	VILLA		80,53	14,01	87,54	69,40	107
60	T4	VILLA		80,47	14,01	87,48	115,70	107
61	T4	VILLA		78,78	13,77	85,67	66,10	105
62	T3	VILLA		52,23	2,23	53,35	47,70	65
63	T3	VILLA		52,55	2,14	53,82	33,80	66
64	T3	VILLA		60,55	2,16	61,63	87,70	76
65	T3	VILLA		61,81	2,07	62,85	49,50	77
66	T3	VILLA		52,03	2,04	53,05	30,50	65
67	T3	VILLA		52,20	2,10	53,25	31,10	65
68	T3	VILLA		52,19	2,13	53,26	30,70	65
69	T3	VILLA		61,81	2,07	62,85	48,30	77
70	T3	VILLA		61,81	2,07	62,85	63,61	77
71	T3	VILLA		61,81	2,07	62,85	103,00	77
72	T3	VILLA		60,55	2,16	61,63	106,00	76
73	T4	VILLA		69,13	2,28	70,27	34,40	86
74	T2	Appt	RDC	49,87	12,15	55,95		69
75	T2	Appt	RDC	49,87	11,16	55,45		68
76	T2	Appt	RDC	41,58	5,64	44,40		54
77	T1	Appt	RDC	31,20	5,93	34,17		42
78	T2	Appt	RDC	58,73	11,95	64,71		79
79	T1	Appt	RDC	23,45	5,10	26,00		32
80	T1	Appt	RDC	36,86	5,70	39,71		49
81	T2	Appt	RDC	49,59	11,14	55,16		68
82	T1	Appt	RDC	25,97	6,00	28,97		35
83	T2	Appt	1	49,87	12,15	55,95		69
84	T2	Appt	1	49,87	11,16	55,45		68
85	T2	Appt	1	41,58	5,65	44,41		54
86	T1	Appt	1	31,20	5,93	34,17		42
87	T2	Appt	1	58,73	11,95	64,71		79
88	T1	Appt	1	23,72	5,10	26,27		32
89	T1	Appt	1	36,86	4,82	39,27		48
90	T2	Appt	1	49,87	11,14	55,44		68
91	T1	Appt	1	25,17	6,00	28,17		35
92	T2	Appt	1	42,92	8,04	46,94		58
93	T2	Appt	1	42,92	8,04	46,94		58
94	T2	Appt	1	42,92	8,04	46,94		58

631  
54

95	T2	Appl	1	42,92	8,04	46,94		58
96	T2	Appl	1	42,92	8,04	46,94		58
97	T2	Appl	1	42,85	8,04	46,87		57
98	T2	Appl	1	42,92	8,04	46,94		58
99	T2	Appl	1	42,85	8,04	46,87		57
100	T1	Appl	2	23,72	6,12	26,78		33
101	T1	Appl	2	23,72	5,94	26,69		33
102	T2	Appl	2	34,48	5,94	37,45		46
103	T2	Appl	2	34,48	5,36	37,16		46
104	T3	Appl	2	70,12	5,64	72,94		89
105	T2	Appl	2	42,72	5,93	45,69		56
106	T2	Appl	2	41,55	5,94	44,52		55
107	T2	Appl	2	36,26	5,94	39,23		48
108	T2	Appl	2	33,88	5,94	36,85		45
109	T4	Appl	2	80,75	4,80	83,20		102
110	T2	Appl	2	34,26	5,14	36,83		45
111	T1	Appl	2	23,72	6,02	26,73		33
112	T1	Appl	2	25,03	6,00	28,03		34
113	T2	Appl	2	42,92	8,04	46,94		58
114	T2	Appl	2	42,92	8,04	46,94		58
115	T2	Appl	2	42,92	8,04	46,94		58
116	T2	Appl	2	42,92	8,04	46,94		58
117	T2	Appl	2	42,92	8,04	46,94		58
118	T2	Appl	2	42,85	8,04	46,87		57
119	T2	Appl	2	42,92	8,04	46,94		58
120	T2	Appl	2	42,85	8,04	46,87		57
121	T2	Appl	3	42,92	8,04	46,94		58
122	T2	Appl	3	42,92	8,04	46,94		58
123	T2	Appl	3	42,92	8,04	46,94		58
124	T2	Appl	3	42,92	8,04	46,94		58
125	T2	Appl	3	42,92	8,04	46,94		58
126	T2	Appl	3	42,92	8,04	46,94		58
127	T2	Appl	3	42,92	8,04	46,94		58
128	T2	Appl	3	42,92	8,04	46,94		58
129	Comm		RDC	560,00		186,67		229
				7994,49	1083,41	8152,86		10000

→

✓

632

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 « VILLAGE VERT DE ROUSSET » inscrite au SIREN n°448 715 748 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 55 pages.



433

3

Agrément n° 20020016 du 29 mai 2002 infolib		 REPUBLIQUE FRANÇAISE		N° 3265
<b>Formule de publication</b> (pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)				
BUREAU DES HYPOTHEQUES	DEPOT	DATE		
ATTR SALF	2006 D N° 7535 ATTR	Date : 13/04/2006 Volume : 2006 P N° 4305		
DROITS : Néant				
Salaires : 15,00 EUR			Droits : Néant	
<b>ATTESTATION RECTIFICATIVE</b>				
<p>Pour faire suite à une notification de cause de rejet en date du 13 mars 2006 sous le numéro 2006/0652 concernant un acte dressé par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, le 27 décembre 2005 contenant <b>MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION</b> déposé aux fins de publication au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE le 31 janvier 2006 sous le numéro 2006D 01846 volume 2006P N°01088,</p> <p>Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, certifie et atteste qu'il y a lieu d'apporter les modifications suivantes:</p> <p>Après la comparution de la société "VILLAGE VERT DE ROUSSET", requérante,</p> <p>Il y a lieu de rajouter le comparant suivant:</p> <p><b>Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE "LE VILLAGE VERT DE ROUSSET" dont l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ont été établis suivant acte reçu aux minutes de Maître BRINES Jean-Pierre, notaire à AIX EN PROVENCE, le 22 octobre 2003 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 28 octobre 2003 volume 2003P numéro 11419.</b></p> <p>Il y a lieu d'ajouter également que lesdits requérants sont représentés par: Madame Catherine JOSEPH épouse de Monsieur Jean-Michel DICHE, comme il est indiqué en l'acte du 27 décembre 2005, ainsi qu'en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes du règlement de copropriété et état descriptif de division ci-dessus visé et plus spécialement aux termes du paragraphe intitulé "Détachement d'éléments de lot - Division de lots".</p> <p>Fait en 3 exemplaires. A AIX EN PROVENCE, le 03 avril 2006.</p>				
				
<small>Les dispositions des articles 34, 35 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 vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.</small>				



11194\*05  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
Formulaire obligatoire  
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3233-SD  
(01-2019)  
@internet-DGFIP

434

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : .....

Déposée le : .....

Références du dossier : .....

**Demande de renseignements**  
pour la période à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1956

À souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.  
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :  
AIX-EN-PROVENCE.1

**IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR**

Identité <sup>1</sup> : SELARL DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOCIES

Adresse : Maître Delphine DURANCEAU  
Domaine des Plantiers - 150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Courriel <sup>2</sup> : saisies.immobilieries@dpa-avocats.com

Téléphone : 04.42.27.45.58

À EGUILLES, le 2 / 09 / 2022

Signature (obligatoire) :

**IDENTIFICATION DES PERSONNES** (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'État - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié).  
Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques :	Nom (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil	Date et lieu de naissance N° SIREN
	Personnes morales :	Dénomination (en majuscules)	Siège social <sup>3</sup>	
1				
2				
3				

**DESIGNATION DES IMMEUBLES** (toute erreur dégage la responsabilité de l'État - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié).  
Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1				
2				
3				
4				
5				

**PÉRIODE DE DÉLIVRANCE**

**CAS GÉNÉRAL**

Période allant du 1<sup>er</sup> janvier 1956<sup>4</sup> à la date de mise à jour du fichier au jour 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 une période différente du cas général, veuillez préciser :  
- le point de départ (date postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956) : \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
- le point d'arrivée, au plus tard le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ?  (si oui, cochez la case)

<sup>1</sup> Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). <sup>2</sup> L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.  
<sup>3</sup> Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. <sup>4</sup> ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.



435

N° 3233-SD  
(01-2019)

COÛT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-NOT-SD)			
	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	1	x 12 € =	12 €
Tarif des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	€
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € = +	€
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € = +	€
Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :			+ 0€
		<b>TOTAL =</b>	<b>12€</b>

**MODE DE PAIEMENT**

chèque à l'ordre du Trésor public     virement     carte bancaire     numéraire (si n'exécède pas 300 €)

**CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION**

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles

défaut ou insuffisance de provision

demande non signée et/ou non datée

autre : .....

Le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

*Le comptable des finances publiques,  
Chef du service de publicité foncière*

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
AIX-EN-PROVENCE 1

Demande de renseignements n° 1324P01.2022H25031 (72)  
déposée le 03/10/2022, par Maître DURANCEAU-PASQUET

**CERTIFICAT**

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(\*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1972 au 07/06/2022 (date de mise à jour fichier)  
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,

[x] Il n'existe que les 3 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint.

La réponse est limitée aux formalités dans lesquelles l'identité de la personne interrogée a été certifiée. Cet état ne comporte pas les modifications ayant pu affecter uniquement les immeubles (procès-verbaux du cadastre). Ces renseignements peuvent être obtenus par consultation du SPDC ou auprès du centre des impôts fonciers du lieu de situation de l'immeuble.

A AIX-EN-PROVENCE, le 03/10/2022  
Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Serge AGOSTINI

(\*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

436

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 07/06/2022**

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 02/12/2003	Référence d'enlèvement : 1324P01 2003P12816	Date de l'acte : 23/10/2003
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE		

*Disposition n° 1 de la formalité 1324P01 2003P12816 :*

Disposant, Donateur				Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes			
2	VILLAGE VERT DE ROUSSET			
Bénéficiaire, Donataire				Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes			
1				
Immeubles				
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
		ROUSSET	AW 471 à AW 476 AW 536	
				Lot
				2

Prix / évaluation : 179.000,00 EUR

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 02/12/2003	Référence d'enlèvement : 1324P01 2003V5454	Date de l'acte : 23/10/2003
	Nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR		
	Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE		
	Domicile élu : EN LETUDE		

*Disposition n° 1 de la formalité 1324P01 2003V5454 :*

Créanciers				Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes			
	VILLAGE VERT DE ROUSSET			

437

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 07/06/2022**

*Disposition n° 1 de la formalité 1324P01 2003V5454 :*

Débiteurs		Designation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro				
1				
Immeubles				
Débiteurs	Droits	Commune	Designation cadastrale	Volume
		ROUSSET	AW 471 à AW 476 AW 536	Lot 2

Montant Principal : 125.300,00 EUR Accessoires : 25.060,00 EUR  
Date extrême d'effet : 30/03/2007

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 02/12/2003	Référence d'enlèvement : 1324P01 2003V5455	Date de l'acte : 23/10/2003
Nature de l'acte : <b>PRIVILEGE DE PRÊTEUR DE DEN. ET HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE</b>			
Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE			
Domicile élu : EN L'ETUDE			

*Disposition n° 1 de la formalité 1324P01 2003V5455 : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS*

Créanciers		Designation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro				
Débiteurs				
Numéro	Designation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité
1				22/05/1951
Immeubles				
Débiteurs	Droits	Commune	Designation cadastrale	Volume
		ROUSSET	AW 471 à AW 476 AW 536	Lot 2

Montant Principal : 53.700,00 EUR Accessoires : 10.740,00 EUR Taux d'intérêt : 5,20 %  
Date extrême d'exigibilité : 10/11/2028 Date extrême d'effet : 10/11/2030

638

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 07/06/2022**

*Disposition n° 2 de la formalité 1324P01 2003V5455 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE*

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
	CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE-AIN		
Débiteurs		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
1			
Immeubles		Volume	
Débiteurs	Droits	Commune	Lot
		ROUSSET	
		Désignation cadastrale AW 471 à AW 476 AW 536	

Montant Principal : 125.300,00 EUR Accessoirs : 25.060,00 EUR Taux d'intérêt : 5,20 %  
Date extrême d'exigibilité : 10/11/2028 Date extrême d'effet : 10/11/2030

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 4 pages y compris le certificat.

639



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
AIX-EN-PROVENCE 1  
10 AVENUE DE LA CIBLE  
13626 AIX EN PCE CX 1  
Téléphone : 0442375446  
Mél. : [splaix-en-provence1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:splaix-en-provence1@dgfip.finances.gouv.fr)**

**Maitre DURANCEAU-PASQUET  
150 RTE DE BERRE  
DOM DES PLANTIERS  
13510 EGUILLES**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la dévance des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

440

ku

Date : 03/10/2022

1324P01 2022H25031

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1972 au 07/06/2022

PERSONNES PRISES EN COMPTE POUR LA RECHERCHE FIDJI

Nom	Premier prénom	Deuxième prénom	Date de naissance	Lieu de naissance
PERSONNES RETENUES POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE				
Nom	Premier prénom	Deuxième prénom	Date de naissance	Lieu de naissance

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 02/12/2003	références d'enlèvement : 1324P01 2003P12816	Date de l'acte : 23/10/2003
	nature de l'acte : VENTE		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 02/12/2003	références d'enlèvement : 1324P01 2003V5454	Date de l'acte : 23/10/2003
	nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 02/12/2003	références d'enlèvement : 1324P01 2003V5455	Date de l'acte : 23/10/2003
	nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRÊTEUR DE DEN ET HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		

462



11194\*05  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
Formulaire obligatoire  
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3233-SD  
(01-2019)  
@internet-DGFiP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION	
N° de la demande :	.....
Déposée le :	.....
Références du dossier :	.....

Demande de renseignements pour la période à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 1956	
à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés. (voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).	
Service de publicité foncière : AIX-EN-PROVENCE 1.....	<b>IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR</b> Identité <sup>1</sup> : SELARL DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOCIES Adresse : Maître Delphine DURANCEAU Domaine des Planillers - 150 Route de Berre 13510 EGUILLES Courriel <sup>2</sup> : saisies.immobilières@dpa-avocats.com Téléphone : 04.42.27.45.56 À EGUILLES, le 2 / 09 / 2022 Signature (obligatoire) :

IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision de page la responsabilité de l'Etat - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié) Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.			
N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules) Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social <sup>3</sup>	Date et lieu de naissance N° SIREN
1			
2			
3			

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur de page la responsabilité de l'Etat - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié) Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.				
N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro) Section AW n°471 à 476 - 536	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	ROUSSET (13780) 318 boulevard Francis Perrin			2
2				
3				
4				
5				

**PÉRIODE DE DÉLIVRANCE**

**CAS GÉNÉRAL**  
Période allant du 1<sup>er</sup> janvier 1956<sup>4</sup> à la date de mise à jour du fichier au jour 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 une période différente du cas général, veuillez préciser :  
- le point de départ (date postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956) : \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
- le point d'arrivée, au plus tard le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ?  (si oui, cochez la case)

<sup>1</sup> Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). <sup>2</sup> L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.  
<sup>3</sup> Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. <sup>4</sup> ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.



443

N° 3233-SD  
(01-2019)

COÛT ET FACTURATION (voir notices n° 3241-NOTAD)			
	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	1	x 12 € =	12 €
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	e
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € = +	e
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € = +	e
Frais d'expédition (2 €, 0 € si envoi par courriel) :			+ 0€
		<b>TOTAL =</b>	<b>12 €</b>

**MODE DE PAIEMENT**

chèque à l'ordre du Trésor public     virement     carte bancaire     numéraire (si n'exécède pas 300 €)

**CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION**

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles

défaut ou insuffisance de provision

demande non signée et/ou non datée

autre : .....

Lc \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

*Le comptable des finances publiques,  
Chef du service de publicité foncière*

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
AIX-EN-PROVENCE 1

Demande de renseignements n° 1324P01 2022H25033 (52)  
déposée le 03/10/2022, par Maître DURANCEAU-PASQUET

Réf. dossier : HFRE ROUSSET AW471 LOT 2...

**CERTIFICAT**

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(\*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1972 au 08/06/2022 (date de mise à jour fichier)  
[ x ] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,

[ x ] Il n'existe que les 10 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,

- Le certificat de 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 09/06/2022 au 03/10/2022 (date de dépôt de la demande)

[ x ] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A AIX-EN-PROVENCE 1, le 04/10/2022

Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Serge AGOSTINI

(\*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

*Wk*

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 08/06/2022**

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 27/10/2003	Référence d'enlèvement : 1324P01 2003P11393	Date de l'acte : 02/10/2003
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT DAVID / AIX EN PROVENCE		

*Disposition n° 1 de la formalité 1324P01 2003P11393 :*

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
1	COMMUNE DE ROUSSET		211 300 876
Bénéficiaire, Donataire		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
2	VILLAGE VERT DE ROUSSET		448 715 748
Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Volume
		ROUSSET	
		Désignation cadastrale	Lot
		AW 471 à AW 476	
		AW 536	

Prix / évaluation : 517.753,38 EUR

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 27/10/2003	Référence d'enlèvement : 1324P01 2003P11395	Date de l'acte : 02/10/2003
	Nature de l'acte : MODIFICATIF DE LOTISSEMENT		
	Rédacteur : NOT DAVID / AIX EN PROVENCE		

*Disposition n° 2 de la formalité 1324P01 2003P11395 :*

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des Personnes		
1	COMMUNE DE ROUSSET		211 300 876
Immeubles			
Commune	Désignation Cadastre	Volume	Lot
ROUSSET	AW 471 à AW 476		
	AW 536		

665

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 08/06/2022**

**Disposition n° 2 de la formalité 1324P01 2003P11395 :**

Complément : dépôt de pièces contenant Arrêté de lotir modificatif du 28/01/2003

N° d'ordre : 3      Date de dépôt : 27/10/2003      Référence d'enlissement : 1324P01 2003P11396      Date de l'acte : 27/10/2003

Nature de l'acte : **PROCES-VERBAL DU CADASTRE N° 945E**  
 Rédacteur : **ADM CADASTRE / AIX EN PROVENCE**

**Disposition n° 1 de la formalité 1324P01 2003P11396 : DIVISION DE PARCELLE**

Immeuble Mère		Immeuble Fille			
Commune	PfX	Sect	Plan	Vol	Lot
ROUSSET		AW 490			
		AW 536 à 538			

N° d'ordre : 4      Date de dépôt : 28/10/2003      Référence d'enlissement : 1324P01 2003P11419      Date de l'acte : 22/10/2003

Nature de l'acte : **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION & REG.DE CO-PPTIE**  
 Rédacteur : **NOT BRINES / AIX EN PROVENCE**

**Disposition n° 1 de la formalité 1324P01 2003P11419 :**

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des Personnes	448 715 748
1	VILLAGE VERT DE ROUSSET	
Immeubles		Lot
Commune	Désignation Cadastre	Volume
ROUSSET	AW 471 à AW 476	
	AW 536	
		1 à 129

Complément : Assiette de la copropriété ROUSSET AW 471 à 476, 536. Lots 1 à 129. Tantômes en 10000es.

N° d'ordre : 5      Date de dépôt : 26/11/2003      Référence d'enlissement : 1324P01 2003V5323      Date de l'acte : 21/10/2003

Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**  
 Rédacteur : **NOT BRINES / AIX EN PROVENCE**  
 Domicile élu : **EN LETUDE**

446

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 08/06/2022**

*Disposition n° 1 de la formalité 1324P01 2003P5323 :*

<b>Créanciers</b>			
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR		
<b>Débiteurs</b>			
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
1	VILLAGE VERT DE ROUSSET		448 715 748
<b>Immeubles</b>			
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		ROUSSET	AW 471 à AW 476 AW 536
			Volume
			Lot

Montant Principal : 1.000.000,00 EUR Accessoires : 200.000,00 EUR  
 Date extrême d'extinguibilité : 21/10/2005 Date extrême d'effet : 21/10/2007

Complément : Intérêts : 4,648% par an

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 02/12/2003	Référence d'enlissement : 1324P01 2003P12816	Date de l'acte : 23/10/2003
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT BRINES / ALX EN PROVENCE		

*Disposition n° 1 de la formalité 1324P01 2003P12816 :*

<b>Disposant, Donateur</b>			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
2	VILLAGE VERT DE ROUSSET		448 715 748
<b>Bénéficiaire, Donataire</b>			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
1			
<b>Immeubles</b>			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
			Volume
			Lot

467

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 08/06/2022**

*Disposition n° 1 de la formalité 1324P01 2003P12816 :*

<b>Immeubles</b>			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Lot
		ROUSSET	
		AW 471 à AW 476 AW 536	2

Prix / évaluation : 179.000,00 EUR

<b>N° d'ordre :</b> 7	<b>Date de dépôt :</b> 02/12/2003	<b>Référence d'enlèvement :</b> 1324P01 2003Y5454	<b>Date de l'acte :</b> 23/10/2003
<b>Nature de l'acte :</b> PRIVILEGE DU VENDEUR			
<b>Rédacteur :</b> NOT BRINES / AIX EN PROVENCE			
<b>Domicile élu :</b> EN L'ETUDE			

*Disposition n° 1 de la formalité 1324P01 2003Y5454 :*

<b>Créanciers</b>		<b>Date de Naissance ou N° d'identité</b>	
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	Lot
	VILLAGE VERT DE ROUSSET		
<b>Débiteurs</b>		<b>Date de Naissance ou N° d'identité</b>	
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	Lot
1			
<b>Immeubles</b>			
Débiteurs	Droits	Commune	Volume
		ROUSSET	
		Désignation cadastrale AW 471 à AW 476 AW 536	2

Montant Principal : 125.300,00 EUR Accessoires : 25.060,00 EUR  
Date extrême d'effet : 30/03/2007

448

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 08/06/2022**

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 02/12/2003	Référence d'enlèvement : 1324P01 2003V5455	Date de l'acte : 23/10/2003
Nature de l'acte : <b>PRIVILEGE DE PRÊTEUR DE DEN. ET HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE</b>			
Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE			
Domicile élu : EN L'ETUDE			

**Disposition n° 1 de la formalité 1324P01 2003V5455 : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

Créanciers		Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE-AIN			
Débiteurs		Désignation des personnes		ance ou N° d'identité
Numéro	1			
Immeubles		Droits	Commune	Désignation cadastrale
Débiteurs			ROUSSET	AW 471 à AW 476 AW 536
				Volume
				Lot
				2

Montant Principal : 53.700,00 EUR. Accessoires : 10.740,00 EUR. Taux d'intérêt : 5,20 %  
Date extrême d'exigibilité : 10/11/2028. Date extrême d'effet : 10/11/2030

**Disposition n° 2 de la formalité 1324P01 2003V5455 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**

Créanciers		Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE-AIN			
Débiteurs		Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	1			
Immeubles		Droits	Commune	Désignation cadastrale
Débiteurs			ROUSSET	AW 471 à AW 476 AW 536
				Volume
				Lot
				2

669

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 08/06/2022**

*Disposition n° 2 de la formalité 1324P01 2003V5455 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE*

Montant Principal : 125.300,00 EUR. Accessoires : 25.060,00 EUR. Taux d'intérêt : 5,20 %  
 Date extrême d'exigibilité : 10/11/2028 Date extrême d'effet : 10/11/2030

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 31/01/2006	Référence d'enlèvement : 1324P01 2006P1088	Date de l'acte : 27/12/2005
Nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION			
Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE			

**FORMALITE EN ATTENTE**

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 13/04/2006	Référence d'enlèvement : 1324P01 2006P4305	Date de l'acte : 03/04/2006
Nature de l'acte : ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 31/01/2006 Sages : 1324P01 Vol 2006P N° 1088			
Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE			

*Disposition n° 1 de la formalité 1324P01 2006P4305 : Division du lot 129 en lots 130 à 137*

Immeuble Mère		Immeuble Filles								
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
ROUSSET		AW	471 à 476			AW	AW	471 à 476		
		AW	536		129	AW	AW	536		130 à 137

*Disposition n° 2 de la formalité 1324P01 2006P4305 : Le lot 137 devient partie commune*

450



**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 08/06/2022**

Immeuble Mère				Immeuble Filles							
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
ROUSSET		AW	471 à 476								
		AW	536		137						

**Disposition n° 3 de la formalité 1324P01 2006P4305 : Modificatif d'Etat descriptif de division du 27/12/2005**

**Disposants**

Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE LE VILLAGE VERT DE ROUSSET	
2	VILLAGE VERT DE ROUSSET	448 715 748

**Immeubles**

Commune	Désignation Cadastre	Volume	Lot
ROUSSET	AW 471 à AW 476		
	AW 536		
ROUSSET	AW 471 à AW 476		
	AW 536		
			1 à 128
			130 à 136

Complément : Division du lot 129 en 8 lots: 130 à 137. Le lot 137 est supprimé et devient partie commune. Les tantièmes sont maintenant exprimées en 9 989èmes. La copropriété sur ROUSSET, d'assise AW 471 à 476 et AW 536 comprend désormais les lots 1 à 128, 130 à 136. Rectificatif concernant la comparaison des parties à l'acte.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 8 pages y compris le certificat.

W51



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
AIX-EN-PROVENCE 1  
10 AVENUE DE LA CIBLE  
13626 AIX EN PCE CX 1  
Téléphone : 0442375446  
Mél. : [spt.aix-en-provence1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:spt.aix-en-provence1@dgfip.finances.gouv.fr)**



**FINANCES PUBLIQUES**

**Maitre DURANCEAU-PASQUET  
150 RTE DE BIERRE  
DOM DES PLANTIERS  
13510 EGUILLES**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fiji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

W59

Date : 04/10/2022

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 1324P01 2022H25033

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1972 au 03/10/2022  
IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
87	ROUSSET	AW 471 à AW 476 AW 536		2
				(A)
				(A)
				(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 27/10/2003	références d'enlèvement : 1324P01 2003P11393	Date de l'acte : 02/10/2003
	nature de l'acte : VENTE		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 27/10/2003	références d'enlèvement : 1324P01 2003P11395	Date de l'acte : 02/10/2003
	nature de l'acte : MODIFICATIF DE LOTISSEMENT		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 27/10/2003	références d'enlèvement : 1324P01 2003P11396	Date de l'acte : 27/10/2003
	nature de l'acte : PROCES-VERBAL DU CADASTRE N° 945E		
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 28/10/2003	références d'enlèvement : 1324P01 2003P11419	Date de l'acte : 22/10/2003
	nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIMSION & REG.DE CO-PPTIE		
N° d'ordre : 5	date de dépôt : 28/11/2003	références d'enlèvement : 1324P01 2003V5323	Date de l'acte : 21/10/2003
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		

WS3

N° d'ordre : 6	date de dépôt : 02/12/2003 nature de l'acte : VENTE	références d'enlèvement : 1324P01 2003P12816	Date de l'acte : 23/10/2003
N° d'ordre : 7	date de dépôt : 02/12/2003 nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR	références d'enlèvement : 1324P01 2003V5454	Date de l'acte : 23/10/2003
N° d'ordre : 8	date de dépôt : 02/12/2003 nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRÊTEUR DE DEN ET HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE	références d'enlèvement : 1324P01 2003V5455	Date de l'acte : 23/10/2003
N° d'ordre : 9	date de dépôt : 31/01/2006 nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	références d'enlèvement : 1324P01 2006P1088	Date de l'acte : 27/12/2005
N° d'ordre : 10	date de dépôt : 13/04/2006 nature de l'acte : ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 31/01/2006 Sages : 1324P01 Vol 2006P N° 1088	références d'enlèvement : 1324P01 2006P4305	Date de l'acte : 03/04/2006

454

W55

Demandes de renseignements

**cerfa** N° 1556 \* 02  
FORMULAIRE OBLIGATOIRE  
(Code 2011 - art. 29 du décret de 14/10/1955)

Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE


N° 3233

N° de la demande : 2023 E 4080  
Déposé le 06/04/2023  
Références : 2023 S 37

hors formalité  sur formalité

Opération Juridique : Un commandement du 9 février 2023  
formalité du 2023 S N° Vol. : n°

Référence dossier

COÛT		IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR	
DEMANDE PRINCIPALE	= 12 €	M. Maître Delphine DURANCEAU - AVOCAT	
NOMBRE DE FEUILLE(S) COMPLÉMENTAIRE(S) :		SELARL DURANCEAU PARTENAIRE et Associés	
nombre de personne(s) supplémentaire(s) : X	€ =	Domaine des Plantiers - 150 Route de Berre	
nombre d'immeuble(s) supplémentaire(s) : X	€ =	CODE POSTAL 13 510 EGUILLES	
Frais de renvoi	= 2 €	à EGUILLES, le 03/04/2023	
Règlement joint <input type="checkbox"/>		Signature : 	
Compte d'usager <input type="checkbox"/>	TOTAL = 14 €	Bureau de dépôt : AIX-EN-PROVENCE 1	

**NATURE DES RENSEIGNEMENTS DEMANDÉS (pour les bureaux non dotés d'un fichier immobilier informatisé)**

Le Conservateur des hypothèques est requis de délivrer un extrait des formalités sur les personnes et/ou les immeubles désignés ci-dessous :

Inscriptions subsistantes    Documents publiés     Non acquisitifs     Dernière formalité inscrite ou publiée (demande portant uniquement sur des immeubles)

Saisies en cours     Acquisitifs

Les formalités simultanément requises, les actes et jugements énoncés par leurs références de publication dans les documents déposés avec la demande sur formalité sont exclus (bureaux non informatisés).

**PÉRIODE DE CERTIFICATION**

POINT DE DÉPART	TERME
- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles).	- jusqu'à la date de dépôt de la présente demande (hors formalité)
- Depuis le	- ou de la formalité énoncée (sur formalité)
	- ou jusqu'au ..... inclusivement

**DESIGNATION DES PERSONNES (Toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité du conservateur - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)**

N°	Personnes physiques NOM	PRÉNOMS	DATE ET LIEU DE NAISSANCE
1	Personnes morales : DÉNOMINATION ET N° SIREN    FORME JURIDIQUE, SIÈGE (et pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de déclaration ou du dépôt des statuts)		
2			
3			

**DESIGNATION DES IMMEUBLES (Toute erreur dans la désignation des immeubles dégage la responsabilité du conservateur - art. 8-1 et 9 du décret précité)**

N°	COMMUNE (éventuellement arrondissement, rue et numéro)	RÉFÉRENCES CADASTRALES	N° VOLUME	N° LOT de copropriété
1	ROUSSET SUR ARC (13790), 318 Boulevard Francis Perrin	Section AW n°471, 472, 473, 474, 475, 476, 536		02
2				
3				
4				
5				

**DEMANDE IRRÉGULIÈRE. Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :**

Insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles     Défaut d'indication de la nature du renseignement demandé    À ..... le .....  
 Défaut de paiement     Demande irrégulière en la forme    Le Conservateur.  
 Demande non signée ou non datée     Autres

**CERTIFICAT DU CONSERVATEUR**

Dans le cadre de la présente demande, le Conservateur certifie qu'il n'existe dans sa documentation :

aucune formalité.    Étant certifié à la date du .....  
 que les ..... formalités indiquées    Le .....  
dans l'état ci-joint.    Le Conservateur.  
 que les seules formalités figurant sur les .....  
faces de copies de fiches ci-jointes.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

N° 2020 - 148 PRIMAVERE PARTENARIALE 2002 M2073 D - Révisé 2002 - 10276601

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE  
AIX-EN-PROVENCE 1

Demande de renseignements n° 1324P01 2023F1080  
déposée le 06/04/2023, par Maître DURANCEAU-PASQUET  
Complémentaire de la demande initiale n° 2022H25033 portant sur les mêmes immeubles.  
Réf. dossier :

**CERTIFICAT**

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(\*) qui contient les éléments suivants:

Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé,

- Le certificat de 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 22/12/2022 au 06/04/2023 (date de dépôt de la demande)

Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A AIX-EN-PROVENCE 1, le 11/04/2023

Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Serge AGOSTINI

(\*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

456

**CERTIFICAT DE DEPOT DU 22/12/2022 AU 06/04/2023**

Date et Numéro de dépôt 06/04/2023 D16305	Nature et Rédacteur de l'acte COMMANDEMENT VALANT SAISIE ME PHILIPPE ANTIBES	Date de l'acte 09/02/2023	"Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituant CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPEMENT	Numéro d'archivage Provisoire 1324P01 S00037
--	---	------------------------------	---	--

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 2 pages y compris le certificat.

657

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fcflj pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

458



Date : 11/04/2023

1324P01 2023F1080

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

PERIODE DE CERTIFICATION : du 09/06/2022 au 06/04/2023  
REFERENCE DE LA REQUISITION COMPLETEE : 1324P01 2022H25033  
IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
87	ROUSSET	AW 471 à AW 476 AW 536		(A) (A) (A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

WS9

**V. - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

660

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, comme annexé au procès-verbal descriptif.

461

SYNTHESE



### DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

N° : DF-2304-4729

### SYNTHESE DES RESULTATS

Date de visite : 18/04/2023

<b>TYPE DE BIEN :</b> Habitation (maison individuelle) 3 pièces	<b>ADRESSE DU BIEN :</b> 318, avenue Francis Perrin 13790 ROUSSET	<b>SURFACE</b> Superficie Loi Carrez totale : 53,10 m <sup>2</sup> Surface au sol totale : 54,90 m <sup>2</sup>
--	--	---

**SANTÉ PUBLIQUE**

**Pl<sup>b</sup> CREP**  
Non applicable car immeuble construit après 1949.

**a Amiante**  
Non applicable car immeuble construit après 1997.

**DEVELOPPEMENT DURABLE**

\* Deux émissions de gaz à effet de serre

Émission de CO<sub>2</sub> (kg/m²/an)

**SÉCURITÉ DES PERSONNES**

**GAZ**  
Non applicable car absence d'installation intérieure de gaz.

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

**CROQUIS**

**SÉCURITÉ DU BÂTI**

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

**Document commercial non contractuel**

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet ADK DIAG 13, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive du rapport.

Synthèse DDT n° : DF-2304-4729 Page 1 sur 1

**Adk Diag 13**

Rés. Marsilleveyre - Bât E3  
123, traverse Parangon  
13008 MARSILLE

SARL au capital de 5 000 €  
RCS Marseille 532 926 946 / APE : 7120B

Téléphone  
04.27.86.23.13

Internet  
Email : adkdiag13@gmail.com  
www.adkdiag13.com



669

COPROPRIÉTÉ

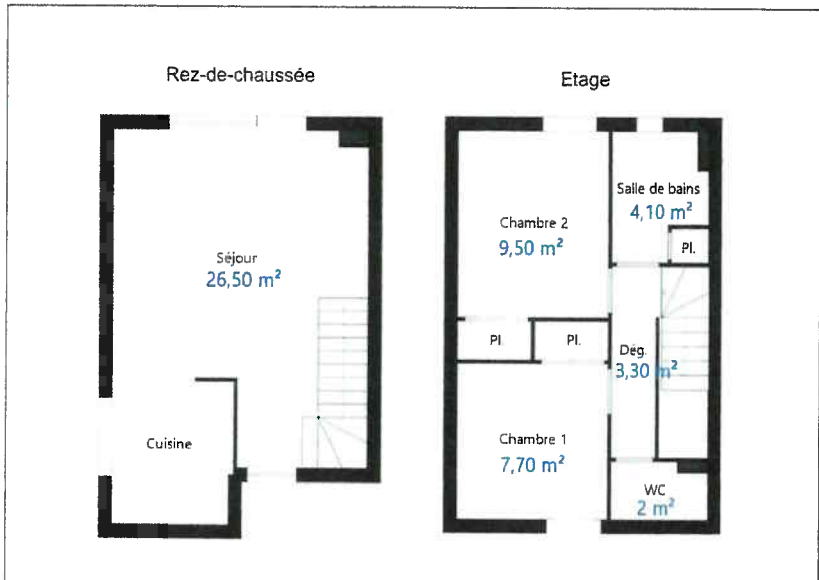


**SUPERFICIE PRIVATIVE « LOI CARREZ »**

Rapport n° : DF-2304-4729-CA

Date de visite : 18/04/2023

<b>1. Propriétaire</b>		<b>2. Donneur d'ordre</b>	
		Scp Albertin, Joseph et Font 87, rue Paradis 13006 MARSEILLE	
<b>Cadastre</b>	<b>3. Adresse</b>		<b>Lot n.°:</b>
Section : NC, parcelle n° : NC	318, avenue Francis Perrin 13790 ROUSSET		02



Titre de propriété fourni :  Oui  Non

Croquis non coté, non contractuel

Surface Loi Carrez totale : 53,10 m<sup>2</sup> (cinquante-trois mètres carrés dix)

Voir détail du métrage en page 2/2

Fait à Marseille, par David FREGÉ, le 18/04/2023



Adk Diag 13

DF-2304-4729-CA Page 1 sur 2

**Siège social :**  
45, rue Fort Notre Dame  
13001 MARSEILLE

**SARL au capital de 5 000 €**  
RCS Marseille 532 926 946 / APE : 7120B  
RCP Allianz : 46.944.947

**Téléphone**  
04.91.00.39.27

**Internet**  
Email : [adkdiag13@gmail.com](mailto:adkdiag13@gmail.com)  
[www.adkdiag13.com](http://www.adkdiag13.com)  
[www.adkdiag13.fr](http://www.adkdiag13.fr)



463



**SUPERFICIE PRIVATIVE « LOI CARREZ »**

Rapport n° : DF-2304-4729-CA

Date de visite : 18/04/2023

**4. Détail du mesurage**

Surfaces Carrez - Lot principal :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez (m²)	Surface totale (m²)**	Motif de non prise en compte
Rez-de-chaussée - Séjour - avec cuisine	26,50	28,30	Hsp* < 1,80m (escalier)
Étage - Dégagement	3,30	3,30	--
Étage - WC	2,00	2,00	--
Étage - Chambre 1 - avec placard-s	7,70	7,70	--
Étage - Chambre 2 - avec placard-s	9,50	9,50	--
Étage - Salle de bains	4,10	4,10	--

\*Hsp=Hauteur sous plafond  
\*\*Surfaces informatives non contractuelles

**TOTAL Surface Carrez : 53,10 m²**

**TOTAL Surface au sol\*\* : 54,90 m²**

Les surfaces figurant sur ces tableaux ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative est certifiée conforme à la définition du Décret n°97-532 du 23 mai 1997. Etabli sous réserve de communication et de vérification du titre de propriété relatif à la description et à la répartition du ou des lots ainsi qu'aux éventuelles modifications apportées par le cédant. Dans les cas où le titre de propriété n'aurait pas été présenté, le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par le donneur d'ordre ou son représentant. Dans ces cas, il appartient donc au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un laser mètre.

**5. Références réglementaires**

Ordonnance 2005-0655 du 8 juin 2005

Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété

Décret no 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété

**Superficie privative (Décret no 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété) :** La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot [...] est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie [...]. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement



Adk Diag 13

Siège social :  
45, rue Fort Notre Dame  
13001 MARSEILLE

SARL au capital de 5 000 €  
RCS Marseille 532 926 946 / APE : 7120B  
RCP Allianz : 46.944.947

Téléphone  
04.91.00.39.27

Internet  
Email : adkdiag13@gmail.com  
www.adkdiag13.com  
www.adkdiag13.fr



464

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2313E12B9750J  
Établi le : 18/04/2023  
Valable jusqu'au : 17/04/2033

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

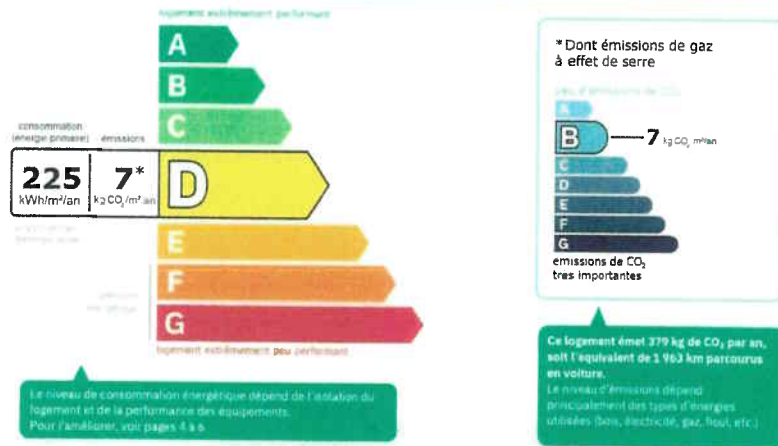


Adresse : **318, avenue Francis Perrin  
13790 ROUSSET**  
N° de lot: 02

Type de bien : **Maison Individuelle**  
Année de construction : **1989 - 2000**  
Surface habitable : **53,1 m²**

Propriétaire :  
Adresse : **Adresse non communiquée**

## Performance énergétique et climatique



## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard (voir le régime d'usage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, aération) voir p. 8 pour voir les détails par poste



entre **740 €** et **1 080 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2023 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p. 9

### Informations diagnostiqueur

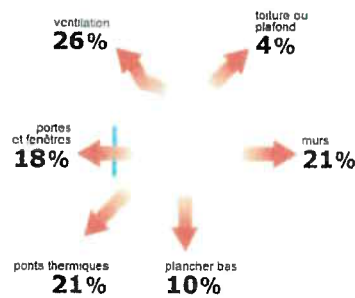
Adk Diag 13  
45, rue Fort Notre Dame  
13001 MARSEILLE  
tel : 0491003927

Diagnosticheur : FREGE david  
Email : [adkdiag13@gmail.com](mailto:adkdiag13@gmail.com)  
N° de certification : B2C 0255  
Organisme de certification : B.2.C



W65

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 :



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs



toiture isolée

Logement équipé d'une climatisation



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

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

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

666

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	⚡ Electrique	6 768 (1 963 # 22)	entre 430 € et 600 €	57 %
eau chaude	⚡ Electrique	3 807 (1 653 # 6,1)	entre 240 € et 340 €	32 %
refroidissement	⚡ Electrique	136 (71 # 1,1)	entre 0 € et 20 €	1 %
éclairage	⚡ Electrique	232 (101 # 1,1)	entre 10 € et 30 €	2 %
auxiliaires	⚡ Electrique	1 007 (320 # 1,1)	entre 60 € et 90 €	8 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>		<b>11 950 kWh</b> (5 196 kWh à 1)	<b>entre 740 € et 1 080 €</b> par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° 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 80l par jour.

é.f. → énergie finale  
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021. (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -23% sur votre facture **soit -158€ par an**

Astuces

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

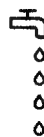


Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C c'est en moyenne -59% sur votre facture **soit -15€ par an**

Astuces

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



Consommation recommandée → 80l/jour d'eau chaude à 40°C

33l consommés en moins par jour, c'est -17% sur votre facture **soit -61€ par an**

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

Astuces

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



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



667

## 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 creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 1989 et 2000) donnant sur l'extérieur	insuffisante
Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	insuffisante
Toiture/plafond	Plafond sous solives bois donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation extérieure (réalisée entre 1989 et 2000)	insuffisante
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 10 mm et volets roulants pvc Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants pvc Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm sans protection solaire Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois Porte(s) bois opaque pleine	insuffisante

### Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	PAC air/air sans réseau de distribution installée avant 2008 (système individuel) Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 250 L
Climatisation	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
Ventilation	VMC SF Hygro B avant 2001
Pilotage	Sans système d'intermittence

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

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

	type d'entretien
Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
Refroidissement	Privilégier les brasseurs d'air. Programmer le système de refroidissement ou l'adapter en fonction de la présence des usagers.
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

468

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

Montant estimé : 4700 à 7000€

Lot	Description	Performance recommandée
Plancher	Isolation des planchers sous chape flottante. Avant d'isoler un plancher, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	R > 3,5 m².K/W
Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau)	
Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 33700 à 50500€

Lot	Description	Performance recommandée
Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R > 4,5 m².K/W
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Uw = 1,3 W/m².K, Sw = 0,42 Uw = 1,3 W/m².K
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	Mettre en place un système Solaire	
Refroidissement	Remplacement par un système plus récent	

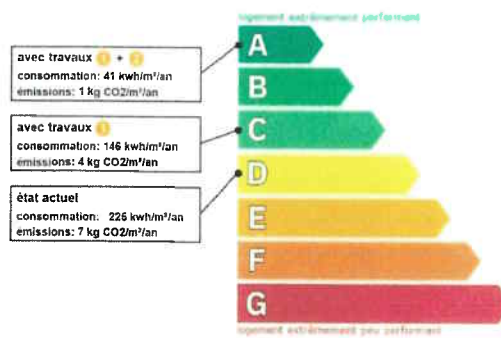
Commentaires :

Néant

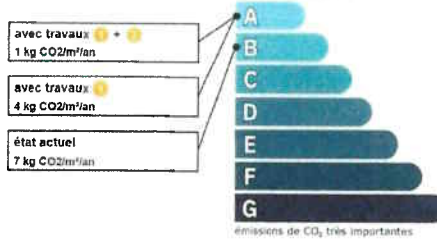
469

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



**FAIRE**  
L'Association Française des Experts en Énergie

**Préparez votre projet !**

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

[www.faire.fr/trouver-un-conseiller](http://www.faire.fr/trouver-un-conseiller)

En avril 2019, FAIRE a été agréé pour vous proposer des aides de l'État, de la Région et de subventions pour vos travaux.

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
L'État

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.

470

### Fiche technique du logement

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

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostica v6 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**  
 Référence du DPE : **DF-2304-4729**  
 Date de visite du bien : **18/04/2023**  
 Invariant fiscal du logement : **N/A**  
 Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale : NC, Parcelle(s) n° : NC**  
 Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**  
 Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :  
**Photographies des travaux**

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	13 Bouches du Rhône
Altitude	Donnée en ligne	217 m
Type de bien	Observé / mesuré	Maison Individuelle
Année de construction	Estimé	1989 - 2000
Surface habitable du logement	Observé / mesuré	53,1 m²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	2
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,5 m

### Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré 18,11 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré oui
Année isolation	Document fourni	1989 - 2000
Mur 2 Sud	Surface du mur	Observé / mesuré 2,25 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré oui
Année isolation	Document fourni	1989 - 2000
Mur 3 Nord	Surface du mur	Observé / mesuré 33,54 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré oui
Année isolation	Document fourni	1989 - 2000
Mur 4 Est	Surface du mur	Observé / mesuré 14,49 m²

671

	Type de local adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	Document fourni	1989 - 2000
Plancher	Surface de plancher bas	Observé / mesuré	26,5 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	un terre-plein
	État isolation des parois Aue	Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	Observé / mesuré	20 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	Observé / mesuré	30 m²
	Type de pb	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	Observé / mesuré	non
Plafond	Surface de plancher haut	Observé / mesuré	26,6 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	un comble fortement ventilé
	Surface Alu	Observé / mesuré	27 m²
	Surface Aue	Observé / mesuré	60 m²
	État isolation des parois Aue	Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph	Observé / mesuré	Plafond sous solives bois
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	Document fourni	1989 - 2000
Fenêtre 1 Nord	Surface de bales	Observé / mesuré	1,21 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 3 Nord
	Orientation des bales	Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
	Épaisseur lame air	Observé / mesuré	10 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)	Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°, 60 - 90°
	Fenêtre 2 Ouest	Surface de bales	Observé / mesuré
Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Ouest
Orientation des bales		Observé / mesuré	Ouest
Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
Épaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu intérieur	

472

Fenêtre 3 Ouest	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de bales	Observé / mesuré	1,65 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 1 Ouest
	Orientation des bales	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré	non
Gaz de remplissage	Observé / mesuré	Air	
Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu Intérieur	
Fenêtre 4 Est	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de bales	Observé / mesuré	1,65 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 4 Est
	Orientation des bales	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré	non
Gaz de remplissage	Observé / mesuré	Air	
Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu Intérieur	
Fenêtre 5 Est	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de bales	Observé / mesuré	0,34 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 4 Est
	Orientation des bales	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré	non
Gaz de remplissage	Observé / mesuré	Air	
Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu Intérieur	
Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
Type volets	Observé / mesuré	Pas de protection solaire	

673

Porte-fenêtre Est	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	Observé / mesuré	5,52 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 4 Est
	Orientation des baies	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
Porte	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de porte	Observé / mesuré	1,9 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 1 Ouest
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie	Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type PT	Observé / mesuré	Mur 1 Ouest / Plancher Int.
	Type isolation	Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	8,8 m
	Type PT	Observé / mesuré	Mur 1 Ouest / Plancher
	Type isolation	Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	4,4 m
Type PT	Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plancher Int.	
Type isolation	Observé / mesuré	ITI / non isolé	
Longueur du PT	Observé / mesuré	0,9 m	
Type PT	Observé / mesuré	Mur 3 Nord / Plancher Int.	
Type isolation	Observé / mesuré	ITI / non isolé	
Longueur du PT	Observé / mesuré	13,9 m	
Type PT	Observé / mesuré	Mur 3 Nord / Plancher	
Type isolation	Observé / mesuré	ITI / non isolé	
Longueur du PT	Observé / mesuré	7 m	
Type PT	Observé / mesuré	Mur 4 Est / Plancher Int.	
Type isolation	Observé / mesuré	ITI / non isolé	
Longueur du PT	Observé / mesuré	8,8 m	
Type PT	Observé / mesuré	Mur 4 Est / Plancher	
Type isolation	Observé / mesuré	ITI / non isolé	
Longueur du PT	Observé / mesuré	4,4 m	

Systemes

474

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	VMC SF Hygro B avant 2001
	Année installation	2000 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	Electrique
	Façades exposées	plusieurs
Chauffage 1	Logement Traversant	oui
	Type d'installation de chauffage	Installation de chauffage simple
	Type générateur	Electrique - PAC air/air sans réseau de distribution installée avant 2008
	Année installation générateur	2000 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	Electrique
	Type émetteur	PAC air/air sans réseau de distribution installée avant 2008
Chauffage 2	Type de chauffage	divisé
	Equipement intermittence	Sans système d'intermittence
	Type d'installation de chauffage	Installation de chauffage simple
	Surface chauffée	34,2 m²
	Type générateur	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	2000 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	Electrique
	Type émetteur	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation émetteur	Inconnue
	Surface chauffée par l'émetteur	34,2 m²
Eau chaude sanitaire	Type de chauffage	divisé
	Equipement intermittence	Sans système d'intermittence
	Nombre de niveaux desservis	1
	Type générateur	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	1989 - 2000
	Energie utilisée	Electrique
	Chaudière murale	non
	Type de distribution	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
Refroidissement	Type de production	accumulation
	Volume de stockage	250 L
	Système	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
	Surface habitable refroidie	9,5 m²
	Année installation équipement	1989 - 2000
	Energie utilisée	Electrique

**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 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Notes :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par B.2.C - 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))

**Informations société :** Adk Diag 13 45, rue Fort Notre Dame 13001 MARSEILLE

Tél. : 0491003927 - N°SIREN : 532926946 - Compagnie d'assurance : AXA France IARD SA n° : 10592956604



675



TERMITES – Rapport n° : DF-2304-4729-TE  
Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites

Date de visite : 18/04/2023  
Date du rapport : 18/04/2023  
Validité : 17/10/2023

1. Références réglementaires

Ordonnance 2005-0655 du 8 juin 2005  
Code de la Construction et de l'Habitation – articles L. 133-6 , L. 133-5, L. 271-4 à L. 271-6 et R. 133-7, R. 133-8, R. 271-1 à R. 271-5  
Arrêté du ministère du logement du 29 mars 2007  
Norme NF P 03-201

2. Désignation du bien

Adresse : 318, avenue Francis Perrin 13790 ROUSSET  
Cadastre : Section : NC  
Parcelle : NC  
Type : Habitation (maison individuelle) 3 pièces / Lot(s) n° : 02  
Nature de l'immeuble :  bâti  non bâti  
Période de construction : Après le 01/07/1997, plus de 15 ans  
Temps passé sur site : 01 h 00

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :  
 Traitement antérieur contre les termites  Infestation antérieure de termites dans le bâtiment  
 Notice technique relative à l'article R112-4 du CCH (dépôt de permis de construire ou engagement travaux après 1/11/2006)

3. Désignation des parties

Propriétaire du bien :  
Donneur d'ordre : Scp Albertin, Joseph et Font  
87, rue Paradis  
13006 MARSEILLE

Personne présente pendant le diagnostic (accompagnateur) : Me Albertin - Huissier

4. Désignation de l'opérateur

SARL Adk Diag 13  
Siège social : 45, rue Fort Notre Dame 13001 MARSEILLE  
Opérateur de repérage : David FREGÉ  
Certification n° : B2C 0255  
Par B2C Certification 16 rue Eugène Delacroix – 67200 STRASBOURG  
Valable jusqu'au 14/10/2023  
Numéro de police et date de validité : n°: 10592956604 - 31/12/2023  
Compagnie d'assurance : AXA France IARD SA

Signature de l'opérateur  
Fait à Marseille, le 18/04/2023



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

476



**TERMITES – Rapport n° : DF-2304-4729-TE**

Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites

Date de visite : 18/04/2023

Date du rapport : 18/04/2023

Validité : 17/10/2023

**5. Objet de la mission**

La présente mission consiste à établir l'état du bâtiment relatif à la présence de termites, pour l'exonération du vendeur du garantie de vice caché dans les zones délimitées par arrêté préfectoral ; et ce, en référence aux articles suivants et au décret du 3 juillet 2000 du 5 septembre 2006 et du 21 décembre 2006. La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Mars 2012) et à l'arrêté du 29 mars 2007 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

**Textes réglementaires et normatifs s'appliquant à la mission :**

Articles législatifs : L 133-5, L 133-6, L 271-4 à L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation  
Articles réglementaires : R 133-7, R 133-8, R 271-1 à R 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

La mission et son rapport son exécutés conformément à :

- l'arrêté du ministère du logement du 29 mars 2007 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.
- la norme NF P 03-201

**Contenu de la mission – moyens d'investigations :**

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

Cet état repose sur un examen visuel le plus complet possible des parties visibles et accessibles à l'aide, lorsque cela est nécessaire, d'une lampe torche. Cet examen s'accompagne d'un sondage manuel de l'ensemble des éléments en bois à l'aide d'un outil approprié (poinçon). Ce sondage est non destructif sauf sur les parties déjà altérées ou dégradées. Dans certains cas, avec l'accord du propriétaire, des investigations plus poussées peuvent être engagées afin d'approfondir les recherches en présence de pathologies douteuses. Au niveau des parties non bâties (10 mètres), son examinées et éventuellement sondées, les arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, stockage de bois et tout matériaux contenant de la cellulose afin de détecter des infestations. Dans tous les cas, l'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bols et matériaux, même si il y a bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandu l'attaque), l'intérêt étant de signaler l'état défectueux par la présence ou l'absence d'agent de dégradation biologique du bois dans l'immeuble, d'établir un rapport de constat de l'état relatif à la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti.

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

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Me Albertin - Huissier

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

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

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

**Définitions :**

**Accessibilité** : possibilité d'atteindre un élément avec les moyens mis à disposition de l'intervenant, sans démontage ni sondage destructif et sans déplacement de mobilier lourd et encombrant.

**Infestation** : présence ou indice de présence, avec ou sans activité apparente.



Adk Diag 13

Siège social :  
45, rue Fort Notre Dame  
13001 MARSEILLE

SARL au capital de 5 000 €  
RCS Marseille 532 926 946 / APE : 71208

Téléphone  
04.91.00.39.27

Internet  
Email : [adkdiag13@gmail.com](mailto:adkdiag13@gmail.com)  
[www.adkdiag13.com](http://www.adkdiag13.com)



677



**TERMITES – Rapport n° : DF-2304-4729-TE**

Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites

Date de visite : 18/04/2023

Date du rapport : 18/04/2023

Validité : 17/10/2023

6. Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et résultat du diagnostic (identification des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas) :

BÂTIMENTS et parties de bâtiments visités	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés	RESULTAT du diagnostic d'infestation avec catégorie de termites en cause
Rez-de-chaussée - Séjour - avec cuisine	Sol - Inconnu et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s)+cadre(s) - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
Étage - Dégagement	Porte(s)+cadre(s) - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Inconnu et parquet flottant/stratifié	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Étage - WC	Porte(s)+cadre(s) - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Inconnu et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
Étage - Chambre 1 - avec placard-s	Fenêtre(s)+cadre(s) - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s)+cadre(s) - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Inconnu et parquet flottant/stratifié	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Étage - Chambre 2 - avec placard-s	Plinthes - bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s)+cadre(s) - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s)+cadre(s) - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Inconnu et parquet flottant/stratifié	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Étage - Salle de bains	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - plâtre et peinture et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Inconnu et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s)+cadre(s) - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
Toiture - Combles	Porte(s)+cadre(s) - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - bois et isolant	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - bois et tuiles	Absence d'indices d'infestation de termites



Adk Diag 13

Siège social :  
45, rue Fort Notre Dame  
13001 MARSEILLE

SARL au capital de 5 000 €  
RCS Marseille 532 926 946 / APE : 7120B

Téléphone  
04.91.00.39.27

Internet  
Email : adkdiag13@gmail.com  
www.adkdiag13.com



678



TERMITES – Rapport n° : DF-2304-4729-TE  
Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites

Date de visite : 18/04/2023  
Date du rapport : 18/04/2023  
Validité : 17/10/2023

7. Identification des bâtiments et parties de bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant.

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

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

9. Constatations diverses (indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois, présence d'indices d'infestation de termites aux abords immédiats, signes de traitement antérieur, etc.) :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatation diverses
Aucune.		

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

Etat relatif à la présence de termites valable 6 mois à partir du 18/04/2023.

Attention : le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission. L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

- Notes :**
- Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation ;
  - Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état ;
  - Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par B2C Certification.



679



**TERMITES – Rapport n° : DF-2304-4729-TE**

Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites

Date de visite : 18/04/2023

Date du rapport : 18/04/2023

Validité : 17/10/2023

**ANNEXE – ORDRE DE MISSION**

Destinataire de l'ordre de mission : Monsieur Scp Albertin, Joseph et Font

**1. Diagnostics techniques inclus dans la prestation**

- Certificat de Superficie Loi Carrez / Boutin Ventes/Locations : lots de copropriété de plus de 8m²
- CREP – Constat des Risques d'Exposition au Plomb Ventes/Locations : permis de construire avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949
- Constat de repérage Amiante Ventes/Locations : permis de construire avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997
- Etat relatif à la présence de Termites Ventes : applicable à toutes les communes des Bouches-du-Rhône
- DPE – Diagnostic de Performance Energétique Ventes/Locations : tous les biens
- Etat de l'installation intérieure de Gaz Ventes/Locations : installations de plus de 15 ans
- Etat de l'installation intérieure d'Electricité Ventes/Locations : installations de plus de 15 ans
- ERP - Etat des Risques et Pollutions (OFFERT) Ventes/Locations : tous les biens
- Etat des lieux
- Diagnostic Technique Global (DTG)

**2. Bien objet de la prestation**

Type de bien : Habitation ( maison individuelle) 3 pièces  
 Cave  
 Garage

Localisation : 318, avenue Francis Perrin 13790 ROUSSET  
 Date de construction : Après le 01/07/1997, plus de 15 ans

**3. Modalités**

Intervention Voir conditions générales d'intervention en page 2/2  
 Règlement Comptant sur place par chèque ou espèces contre reçu  
 Validité de l'offre Offre valable pour une durée de 1 mois.

**4. Garanties**

Certifications de compétences B2C Certification  
 Assurance RCP Allianz  
 Fédération FNAIM – Chambre des Diagnostiqueurs



Adk Diag 13

Siège social :  
45, rue Fort Notre Dame  
13001 MARSEILLE

SARL au capital de 5 000 €  
RCS Marseille 532 926 946 / APE : 7120B

Téléphone  
04.91.00.39.27

Internet  
Email : adkdiag13@gmail.com  
www.adkdiag13.com



456



**TERMITES – Rapport n° : DF-2304-4729-TE**

Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites

Date de visite : 18/04/2023

Date du rapport : 18/04/2023

Validité : 17/10/2023

Conditions générales d'intervention

L'intervention confiée au professionnel est limitée aux missions décrites dans l'ordre de mission. Il doit avoir un accès libre et total à toutes les pièces, locaux, murs et éléments de structure visibles, revêtements, terrain et dépendances. Le propriétaire est responsable de l'accessibilité à tous ces éléments. La garantie d'exonération pour vices cachés ne pourra pas entrer en compte pour les parties non accessibles et non visitables par l'opérateur le jour de la visite. Si des vices cachés apparaissent après des travaux ou démontages, le professionnel ne pourra être mis en cause.

Certificat de surface

Le mesurage d'un lot de copropriété rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Il est valable tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas modifiées. Le propriétaire s'engage à fournir des informations conformes au titre de propriété et règlement de copropriété (référence cadastrale, n° de lot).

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Conformément au décret n° : 2011-807 du 5 juillet 2011, nous vous informons que certaines données relatives au DPE de votre bien sont collectées et versées dans l'observatoire des diagnostics de performance énergétique. Les données collectées sont le nom, le prénom et l'adresse du titulaire du diagnostic. Ces données sont à destination exclusive de l'ADEME, leur collecte a pour seul but de garder la trace des DPE réalisés dans leur entièreté et ne feront pas l'objet d'exploitation ni ne seront communiquées à des tiers par l'ADEME. Conformément à la loi n° : 78/17 du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant, que vous pouvez exercer par courrier électronique à l'adresse [cnll@ademe.fr](mailto:cnll@ademe.fr).

Diagnostic Amiante (méthodologie normative NF X 46-020)

Ce constat repose sur la recherche visuelle et prélèvement de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante visibles et accessibles sans démontages destructifs. Les analyses de prélèvements éventuels sont effectuées par un laboratoire accrédité COPRAC, le coût unitaire d'un prélèvement pour analyse s'élevant à 70 euros TTC. Les prélèvements ne sont effectués qu'après accord du propriétaire.

Le propriétaire autorise l'opérateur à effectuer ..... prélèvement(s) pour analyse.

Le propriétaire n'autorise pas l'opérateur à effectuer ..... prélèvement(s) pour analyse. (ces analyses devront être effectuées ultérieurement en cas de travaux sur ces produits ou matériaux)

Diagnostic Termites (méthodologie normative NF P 09-200 et NF P 09-201)

Ce constat repose sur un examen visuel des parties visibles et accessibles et d'un sondage non destructif des éléments en bois. Il n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois.

Oui, le propriétaire a connaissance de dégradations ou de la présence de termites sur son bien

Non, le propriétaire n'a pas connaissance de dégradations ou de la présence de termites sur son bien

Etat de l'installation intérieure de gaz (méthodologie normative XP C 45-500)

Les contrôles portent sur l'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires, sur le raccordement en gaz et la combustion des appareils et sur la ventilation des locaux. Les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

Le propriétaire s'engage à assurer pendant toute la durée du diagnostic, l'accès à tous les locaux et dépendances, l'alimentation effective en gaz de l'installation, le fonctionnement normal des appareils d'utilisations. Le cabinet ADK DIAG 13 attire l'attention du propriétaire sur le fait que sa responsabilité reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée. La responsabilité de l'opérateur est limitée aux points effectivement vérifiés.

En cas de danger grave et immédiat (DGI), l'opérateur interrompt sans délai partiellement ou totalement l'alimentation en gaz de l'installation et pose des étiquettes de condamnation sur tout ou partie de l'installation. Il fait signer le rapport par le donneur d'ordre ou le lui adresse par lettre recommandée ;

Etat de l'installation intérieure d'électricité (méthodologie normative XP C 16-600)

Le diagnostic porte uniquement 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 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

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles et accessibles de l'installation au moment de la visite. Il s'effectue, sans montage ni démontage autre que celui du capot du tableau et ne préjuge pas des modifications susceptibles d'intervenir ultérieurement sur tout ou partie de l'installation. L'objectif du diagnostic n'est pas d'établir la conformité de l'installation mais de faire un bilan de sécurité suivant des points bien précis précisés par la norme XP C 16-600.

La responsabilité du cabinet est limitée aux points effectivement vérifiés. De même, sa responsabilité ne saurait être engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de tout ou partie de l'installation dont l'accès ne lui aurait été permis. La responsabilité du cabinet ne saurait en aucun cas être étendue aux conséquences de la mise hors tension de tout ou partie de l'installation qui ne lui aurait pas été signalée préalablement au diagnostic, ni au risque de non réenclenchement de ou des appareils de coupure et de protection.

Le diagnostic donnant lieu à une coupure de l'alimentation en électricité, tous les équipements et appareils programmables susceptibles d'être sensibles à la mise hors tension ou pouvant subir une détérioration lors de la remise sous tension, doivent être isolés du réseau par les soins de l'occupant préalablement à l'intervention.

Liste des éléments à présenter à l'opérateur lors de sa visite :

- Titre de propriété (acte notarié) portant désignation du bien à expertiser (consistance, numéros de lot(s), section cadastrale...);
- En cas de Diagnostic de Performance Énergétique :
  - o sur un mode de chauffage collectif : relevés de charges des 3 dernières années (récapitulatifs annuels) ;
  - o sur un mode de chauffage individuel, si le bien date d'avant 1948 : factures de consommations énergétiques des 3 dernières années
- En cas de présence d'une installation intérieure de gaz de plus de 15 ans : une facture de gaz
- En cas de présence d'une chaudière gaz : rapport d'entretien de moins d'un an (le cas échéant)
- Compte-rendu de précédentes expertises ayant été réalisé(s) sur le bien, le cas échéant.

Frais pour réimpression de dossier papier original en cas de perte :

Merci de bien conserver la version papier originale de votre dossier. Toute demande de réimpression de votre dossier sera facturée 10.00€ TTC pour couverture des frais d'impression (temps et consommables) et de port.



Adk Diag 13

**Siège social :**  
45, rue Fort Notre Dame  
13001 MARSEILLE

**SARL au capital de 5 000 €**  
RCS Marseille 532 926 946 / APE : 7120B

**Téléphone**  
04.91.00.39.27

**Internet**  
Email : [adkdiag13@gmail.com](mailto:adkdiag13@gmail.com)  
[www.adkdiag13.com](http://www.adkdiag13.com)



681



**ELECTRICITE – Rapport n° : DF-2304-4729-ELEC**

Etat de l'installation intérieure d'Electricité

Date de visite : 18/04/2023

Date du rapport : 18/04/2023

Validité : 17/04/2026

**1. Références réglementaires**

Ordonnance 2005-0655 du 8 juin 2005  
Code de la Construction et de l'Habitation articles L134-7 et R 134-10 à 13  
Décret n°2008-384 du 22 avril 2008  
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  
Etat réalisé en conformité avec la norme NF C15-600 de juillet 2017.

**2. Désignation du bien**

Adresse : 318, avenue Francis Perrin 13790 ROUSSET  
Cadastre : Section : NC  
Parcelle : NC  
Type : Habitation (maison individuelle) 3 pièces / Lot(s) n° : 02  
Période de construction : Après le 01/07/1997, plus de 15 ans  
Date de l'installation : Après le 01/07/1997, plus de 15 ans  
Distributeur d'électricité : Engie  
Installation sous tension : OUI  
Document(s) fourni(s) : Néant

**3. Désignation des parties**

Propriétaire du bien : Donneur d'ordre :  
Scp Albertin, Joseph et Font  
87, rue Paradis  
13006 MARSEILLE

**4. Désignation de l'opérateur**

SARL Adk Diag 13  
Siège social : 45, rue Fort Notre Dame 13001 MARSEILLE  
Opérateur de repérage : David FREGE  
Certification n° : B2C 0255  
Par B2C Certification 16 rue Eugène Delacroix – 67200 STRASBOURG  
Valable jusqu'au 23/04/2024  
Numéro de police et date de validité : n°: 10592956604 - 31/12/2023  
Compagnie d'assurance : AXA France IARD SA

**Signature de l'opérateur**

Fait à Marseille, le 18/04/2023



**Conclusion générale :**

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

Etat de l'installation intérieure d'Electricité valable 3 ans à partir du 18/04/2023.

La responsabilité du cabinet est limitée aux points effectivement vérifiés. De même, sa responsabilité ne saurait être engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de tout ou partie de l'installation dont l'accès ne lui aurait été permis.



Adk Diag 13

Siège social :  
45, rue Fort Notre Dame  
13001 MARSEILLE

SARL au capital de 5 000 €  
RCS Marseille 532 926 946 / APE : 7120B

Téléphone  
04.91.00.39.27

Internet  
Email : adkdiag13@gmail.com  
www.adkdiag13.com



482



**ELECTRICITE – Rapport n° : DF-2304-4729-ELEC**

Etat de l'installation intérieure d'Electricité

Date de visite : 18/04/2023

Date du rapport : 18/04/2023

Validité : 17/04/2026

**5. Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité**

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure 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 50V en courant alternatif et 120V 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, hulseeries, 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.

De plus, en cas de diagnostic réalisé sur un logement en copropriété, les parties d'installation suivantes ne sont pas couvertes car situées dans les parties communes :

- Installation de mise à la terre collective (hors dérivation individuelle de terre) : prise de terre, conducteur de terre, conducteur principale de terre, liaison équipotentielle principale.

Conformément à la norme NFC 15-600 de juillet 2017, il est important de rappeler ici que le présent diagnostic a pour objet d'identifier par des contrôles visuels, des essais et des mesures les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes et qui peuvent être résolus par la mise en œuvre de travaux réalisés par un installateur électricien qualifié. La localisation précise et exhaustive de toutes les anomalies de l'installation n'est pas requise. Le présent diagnostic ne peut donc pas être considéré comme la liste exhaustive des travaux à envisager.





W83



ELECTRICITE – Rapport n° : DF-2304-4729-ELEC

Etat de l'installation intérieure d'Electricité

Date de visite : 18/04/2023

Date du rapport : 18/04/2023

Validité : 17/04/2026

6. Conclusion relative à l'évolution des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (Voir détail des anomalies relevées en page suivante)

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- 1. Appareil général de commande et de protection et de 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.

Anomalies relatives aux 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

Avertissements particuliers :

- Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés :

Table with 2 columns: Domaines, Points de contrôle. It details the status of differential protection devices and provides recommendations for their inspection and installation.

- Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant



484



**ELECTRICITE – Rapport n° : DF-2304-4729-ELEC**

Etat de l'installation intérieure d'Electricité

Date de visite : 18/04/2023

Date du rapport : 18/04/2023

Validité : 17/04/2026

**7. Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel**

Il est recommandé de faire réaliser, dans les plus brefs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies non compensées relevées.

**8. Détail des anomalies relevées**

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Domaines	Anomalies	Photo
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté. Précision(s) : le différentiel 30mA devrait être de calibre minimum 45A au lieu de 40A en raison de la présence d'un disjoncteur de branchement de type 15-45A, de circuits 32A et de chauffages électriques. ; -  Recommandation: faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les interrupteurs différentiels existants par des interrupteurs différentiels dont le courant assigné est adapté (63A)	
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Précision(s) : socle(s) de prise(s) à refixer ; -  Recommandation : faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations  Localisation : (Rez-de-chaussée - Séjour - avec cuisine, Étage - Chambre 2 - avec placard-s)	



Adk Diag 13

Siège social :  
45, rue Fort Notre Dame  
13001 MARSEILLE

SARL au capital de 5 000 €  
RCS Marseille 532 926 946 / APE : 7120B

Téléphone  
04.91.00.39.27

Internet  
Email : adkdiag13@gmail.com  
www.adkdiag13.com



485



ELECTRICITE – Rapport n° : DF-2304-4729-ELEC

Etat de l'installation intérieure d'Electricité

Date de visite : 18/04/2023

Date du rapport : 18/04/2023

Validité : 17/04/2026

9. Explications détaillées relatives aux risques encourus :

Objectif des dispositions et description des risques encourus
<b>Appareil général de commande et de protection :</b> Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
<b>Protection différentielle à l'origine de l'installation :</b> Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<b>Prise de terre et installation de mise à la terre :</b> Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<b>Protection contre les surintensités :</b> Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
<b>Ualson équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</b> Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<b>Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</b> Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<b>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</b> Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
<b>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</b> Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
<b>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</b> Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
<b>Piscine privés ou bassin de fontaine :</b> Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus
<b>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique :</b> L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.
<b>Socles de prise de courant de type à obturateurs :</b> Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.
<b>Socles de prise de courant de type à puits :</b> La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

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

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

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

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



Adk Diag 13

Siège social : 45, rue Fort Notre Dame 13001 MARSEILLE

SARL au capital de 5 000 € RCS Marseille 532 926 946 / APE : 7120B

Téléphone 04.91.00.39.27

Internet Email : adkdiag13@gmail.com www.adkdiag13.com



496

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

280 AVENUE FRANCIS PERRIN 13790 ROUSSET

Adresse: 280 Avenue Francis Perrin 13790 ROUSSET  
Coordonnées GPS: 43.466809527842585, 5.605511069297791  
Cadastre: AW 473

Commune: ROUSSET  
Code Insee: 13087

Reference d'édition: 2214272  
Date d'édition: 18/04/2023

Vendeur:

Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 2

9 BASIAS, 0 BASOL, 6 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prévention
Informatif <b>PEB</b>	<b>NON</b>	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit
PPR Naturel <b>SEISME</b>	<b>OUI</b>	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2
PPR Naturel <b>RADDN</b>	<b>OUI</b>	Commune à potentiel radon de niveau 2
Informatif <b>Sols Argileux</b>	<b>OUI</b>	Niveau de risque : Fort Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 66)
PPR Naturels <b>Mouvement de terrain</b>	<b>OUI</b>	Mouvement de terrain Tassements différentiels <span style="float: right;">Approuvé 26/07/2007</span>
PPR Miniers	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prévention des risques <b>Miniers</b>
PPR Technologiques	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prévention des risques <b>Technologiques</b>

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

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/KDPSZ>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

687



### ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

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

N° AL-13087-03 du 26/05/2011 Mis à jour le

Adresse de l'immeuble 280 Avenue Francis Perin Code postal ou Insee 13790 Commune ROUSSET

Références cadastrales : AW 473

**Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)**

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

prescrit	anticipé	approuvé	Oui	X	Non
		X			

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Inondation	crue torrentielle	remontée de nappe			avalanches
cyclone	mouvements de terrain	X			sécheresse géotechnique
séisme	volcan				autres
					feux de forêt

date 26/07/2007

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
 extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés: Oui Non X

**Situation de l'immeuble au regard du risque érosion**

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)

Si oui, exposition à l'horizon des: 30 ans 100 ans

**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	Oui	Non	X

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
 mouvements de terrain autres

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

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

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'un PPR T prescrit et non encore approuvé

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'un PPR T approuvé

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés: Oui Non X

extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

L'immeuble est situé en zone de prescription: Oui Non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés: Oui Non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location: Oui Non

**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	X	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible		modérée	moyenne	forte

**Information relative à la pollution de sols**

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés: Oui Non X

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés: Oui Non X

**Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux:

zone D	zone C	zone B	zone A	X
faible	modérée	forte	très forte	

**Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\***

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

\* catastrophe naturelle minière ou technologique

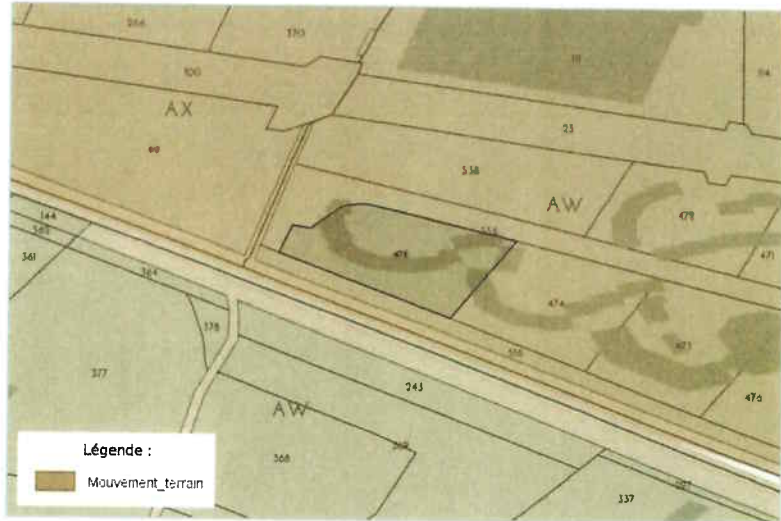
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés: Oui Non

vendeur Agnès NICOLLE date / lieu 18/04/2023 / ROUSSET acquéreur

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTE / DGPR juillet 2018.  
 \*Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr\* article R.125-25

488

### CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



### CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)

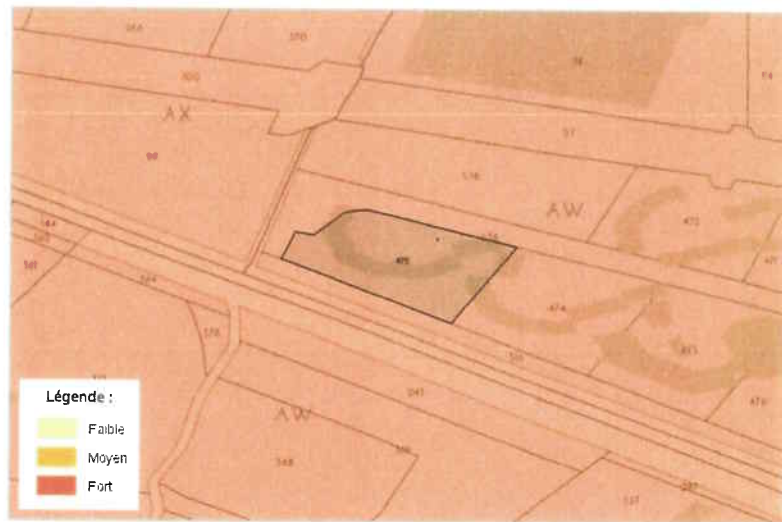


W89

### CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)

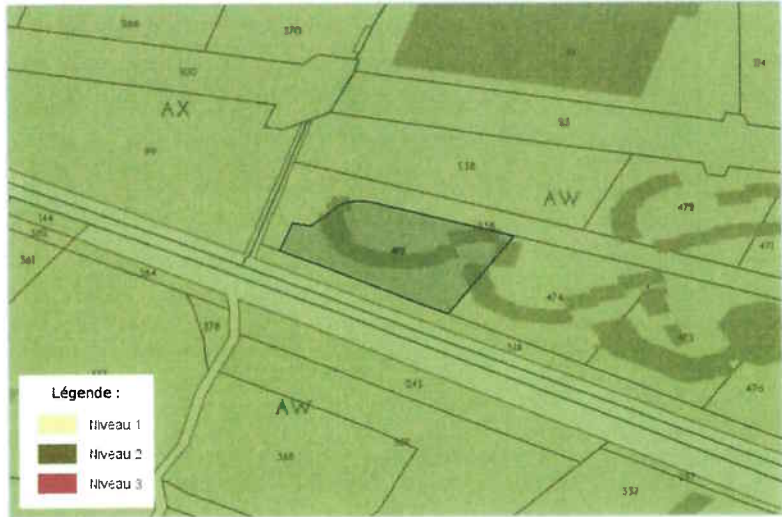


### CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

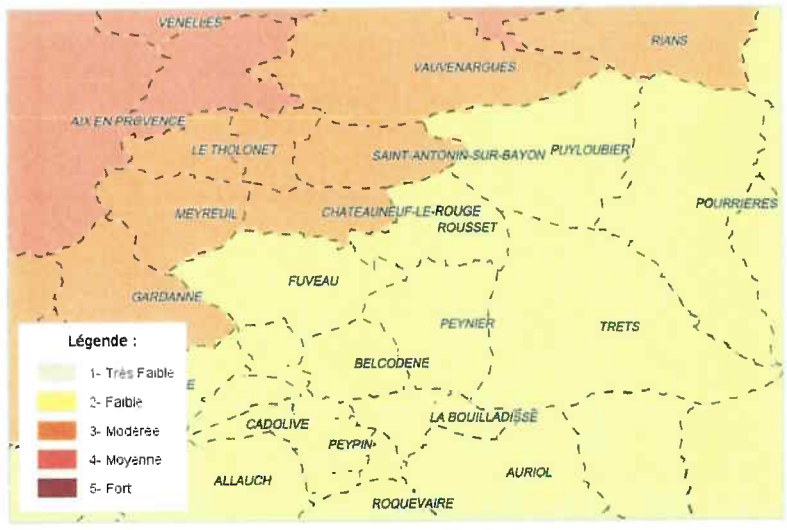


690

### RADON



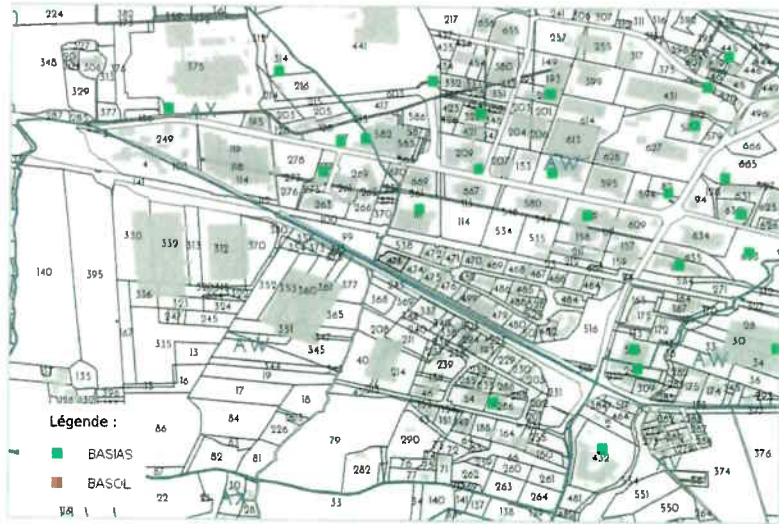
### CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES





491

**CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS ( BASOL / BASIAS)**

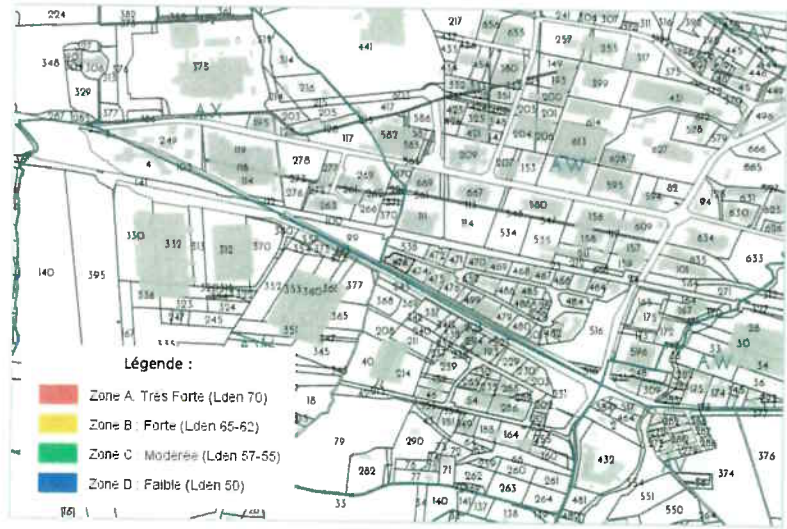


**CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**



492

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



493

**LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

avenue Olivier Perroy ROUSSET		145 mètres
<b>SSP3992129</b>	(groupe: Bovis Transport)	
Indéterminé		
Zone Industrielle Rousset-Peynier ROUSSET		286 mètres
<b>SSP3988088</b>	Société EURO-SERVICE-PLASTIQUE / Eurotex	
En arrêt		
Zone Industrielle Rousset-Peynier ROUSSET		317 mètres
<b>SSP3988417</b>	SA Nanomas	
Indéterminé	Unité de production Micro-électronique	
10 avenue Olivier Perroy ROUSSET		351 mètres
<b>SSP3992056</b>	TOLER PRO // Société PROFROID INDUSTRIES SAS	
Indéterminé		
9 avenue Olivier Perroy ROUSSET		357 mètres
<b>SSP3990843</b>	OM Group Ultra Pure Chemicals S.A.S. / anc. Rockwood Electronic Materials / anc. Laporte Electronic France SA	
Indéterminé		
Zone Industrielle Rousset-Peynier ROUSSET		422 mètres
<b>SSP3987972</b>	Pneu - Laurent	
En arrêt		
avenue Olivier PERROY // ZI ROUSSET		432 mètres
<b>SSP3989230</b>	KNAUF SUD / ex. ISOLSUD	
Indéterminé		
Zone Industrielle Saint Charles Fuveau FUVEAU		447 mètres
<b>SSP3991304</b>	BASF Electronic Materials S.A.S. / anc. MERCK Electronic Materials	
En arrêt		
avenue victoire // ZI Rousset ROUSSET		473 mètres
<b>SSP3991411</b>	ADEKA Palmarole / Palmarole Compounds / anc. bc HI Tech Compounds	
Indéterminé		

**LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

**LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

quartier St Charles - CD6 13710 FUVEAU		123 mètres
<b>Sarl SBH - Station TOTAL</b>		
	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006407222">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006407222</a>	

694

5 AV OLIVIER PERROY - LOT N°5 ZI 13790 ROUSSET		253 mètres
<b>PROVENCE EUROPAGRO</b>	Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100005298">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100005298</a>	
10 avenue Olivier Perroy - Zone Industrielle 13790 Rousset		296 mètres
<b>TOLER-PRO S.A.S</b>		
Non Seveso	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006404984">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006404984</a>	
170 SAINT CHARLES 13710 FUVEAU		303 mètres
<b>Compagnie des Pâtisiers</b>	Industries alimentaires <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006412859">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006412859</a>	
Secteur Saint-Charles - RD 6 13710 FUVEAU		336 mètres
<b>LOCYLA</b>		
Non Seveso	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006410500">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006410500</a>	
ZAC Saint Charles 13710 FUVEAU		480 mètres
<b>BASF Electronic Materials SAS</b>	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006401792">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006401792</a>	

W95

Préfecture : Bouches-du-Rhône  
Commune : ROUSSET

### Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

280 Avenue Francis Perrin  
13790 ROUSSET

#### Sinistres Indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases OUI ou NON

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Je du	Indemnisation
Sécheresse	01/07/2007	30/09/2007	07/08/2008	13/08/2008	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/09/1988	31/12/1991	15/11/1994	24/11/1994	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	02/02/1994	06/02/1994	20/04/1995	06/05/1995	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/01/1998	30/06/1998	27/12/2000	29/12/2000	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	16/05/1998	16/05/1998	19/11/1998	11/12/1998	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/01/2016	31/12/2016	25/07/2017	01/09/2017	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/01/2006	31/03/2006	15/05/2008	22/05/2008	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/04/2019	30/06/2019	28/07/2020	03/09/2020	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/08/1986	27/08/1986	11/12/1986	09/01/1987	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/10/2014	13/10/2014	04/12/2014	07/12/2014	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

[Signature]

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur Internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

W96

## Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Numéro de dossier DF-2304-4729  
Date de la recherche : 18/04/2023

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

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

n° Sans objet du Sans objet mis à jour le Sans objet

Adresse de l'immeuble 318, avenue Francis Perrin code postal ou insee 13790 commune ROUSSET

### Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB  
révisé  approuvé  date

Si oui, nom de l'aérodrome :

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation  
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés  
oui  non   
oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB  
révisé  approuvé  date

Si oui, nom de l'aérodrome :

### Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :  
zone A<sup>1</sup>  zone B<sup>2</sup>  zone C<sup>3</sup>  zone D<sup>4</sup>   
forte forte modérée

<sup>1</sup> (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

<sup>2</sup> (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 cette et 62)

<sup>3</sup> (entre la limite supérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 67 et 65)

<sup>4</sup> (entre la limite supérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1809 quaterbis A du code général des impôts, (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribués fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

### Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

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

Vendeur - Bailleur

Lieu / Date

Acquéreur - Locataire

ROUSSET / 18/04/2023

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

497

**ANNEXES REGLEMENTAIRES AU DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**



**COFRAC**  
CERTIFICATION DE PERSONNES

Autorisation n°4 0521  
PORTÉE DISPONIBLE SUR [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)



**B2C**  
Bureau Centrale Certification

N° de certification  
**B2C 0255**

**CERTIFICATION DE PERSONNES**  
attribuée à :  
**David FREGE**  
Dans les domaines suivants :

<b>Amiante sans mention</b> : Secteur B : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification</small>	<b>Obtenu le</b> 03/07/2022	<b>Valable jusqu'au</b> 02/07/2029*
<b>Amiante avec mention</b> : Secteur Bbis : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification</small>	<b>Obtenu le</b> 03/07/2022	<b>Valable jusqu'au</b> 02/07/2029*
<b>Piomb sans mention</b> : Secteur A : Certification de personnes réalisant des constats de risque d'exposition au plomb (CREP) <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification</small>	<b>Obtenu le</b> 06/08/2022	<b>Valable jusqu'au</b> 05/08/2029*
<b>Energie sans mention (DPE)</b> : Secteur D : certification des personnes réalisant des diagnostics de performance énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation et des attestations de prise en compte de la réglementation thermique <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification</small>	<b>Obtenu le</b> 25/11/2022	<b>Valable jusqu'au</b> 24/11/2029*
<b>Energie avec mention (DPE)</b> : Secteur Dbis : certification des personnes réalisant des diagnostics de performance énergétique d'immeubles ou de bâtiments à usage principal autre que d'habitation <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification</small>	<b>Obtenu le</b> 25/11/2022	<b>Valable jusqu'au</b> 24/11/2029*
<b>Certification Électricité</b> : État de l'installation intérieure d'électricité. <small>Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences de personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification</small>	<b>Obtenu le</b> 24/04/2019	<b>Valable jusqu'au</b> 23/04/2024*
<b>Certification Gaz</b> : État de l'installation intérieure de gaz. <small>Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification</small>	<b>Obtenu le</b> 05/03/2019	<b>Valable jusqu'au</b> 05/03/2024*
<b>Certification Termites</b> : État relatif à la présence de termites dans le bâtiment en France métropolitaine <small>Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification</small>	<b>Obtenu le</b> 15/10/2018	<b>Valable jusqu'au</b> 14/10/2023*

Fait à STRASBOURG, le 25 novembre 2022

Responsable qualité,  
Sandrine SCHNEIDER

\*Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs de la surveillance.  
La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site : [www.b2c-france.com](http://www.b2c-france.com)

24 rue des Prés • 67360 LINGOLSHEIM • Tél : 03 86 29 21 97 • e-mail : [b2c@orange.fr](mailto:b2c@orange.fr) • [www.b2c-france.com](http://www.b2c-france.com)





699

**Attestation d'indépendance et d'impartialité**

Je, soussigné David FREGE, président de la SAS Adk Diag 13, 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 à la bonne réalisation des prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises pour mener à bien leurs missions ;
- Avoir souscrit une assurance en responsabilité civile et professionnelle permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité ;
- 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 1<sup>er</sup> 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 ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

Marseille, le 01/01/2023





Conseil  
National  
des Barreaux

500

## Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

Extrait du Règlement Intérieur National  
de la profession d'avocat

Article 12 et Annexe n°1

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat  
Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière (12/12/2008) - Texte de l'Annexe n°1 du 12 mars 2010  
Modifié lors de l'Assemblée générale du Conseil national des barreaux les 24 et 25 septembre 2012  
Modifié par l'Assemblée générale du Conseil national des barreaux le 17 novembre 2014 - 10/1 mars 2015

### Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

#### Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

##### Dispositions communes

**12.1** L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type d'après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

##### 12.2 Enchères

L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.  
L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale Libre.

501

**SAISIE IMMOBILIERE  
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE<sup>1</sup>**

**CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

**ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

**ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

**ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

502

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours. Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

#### **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

### **CHAPITRE II : ENCHERES**

#### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

503

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

**ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

**ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

**ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

504

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence apportera aux créanciers et à la partie saisie.  
L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

### CHAPITRE III : VENTE

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

#### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

505

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### ARTICLE 15 -- VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

#### ARTICLE 16 -- PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLEMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### ARTICLE 17 -- DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

506

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A 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 sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

#### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

Si l'on se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.



507

#### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

#### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

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

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG**

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

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

#### **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution. La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

508

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

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

### **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

**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<sup>ème</sup> 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 :

510

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 en un seul lot, à l'audience du Juge de l'exécution immobilière du Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, sur la mise à prix ci-après, savoir :**

**MISE A PRIX : 31 600,00 euros  
(TRENTE ET UN MILLE SIX 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 Magalie PIN, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, Avocat associée de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux inscrite aux Barreaux d'AIX EN PROVENCE et de GRASSE, demeurant Domaine des Plantiers, 150 Route de Berre à EGUILLES (13510) - (Tél. : 04 42 27 45 56), laquelle est constituée sur la présente poursuite de vente et ses suites.**

**A AIX-EN-PROVENCE,  
Le 26 mai 2023,**

**Maître Magalie PIN**

En conséquence :

510

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 en un seul lot, à l'audience du Juge de l'exécution immobilière du Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, sur la mise à prix ci-après, savoir :**

**MISE A PRIX : 31 600,00 euros  
(TRENTE ET UN MILLE SIX 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 Magalie PIN, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, Avocat associée de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux inscrite aux Barreaux d'AIX EN PROVENCE et de GRASSE, demeurant Domaine des Plantiers, 150 Route de Berre à EGUILLES (13510) - (Tél. : 04 42 27 45 56), laquelle est constituée sur la présente poursuite de vente et ses suites.**

**A AIX-EN-PROVENCE,  
Le 26 mai 2023,**

  
**Maître Magalie PIN**