

MC/AD/ 100248407

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,

LE DIX NEUF DÉCEMBRE

A LILLE (Nord), 45 Boulevard de la Liberté, en l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Maxime CARRION, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle « Jean-Baptiste PANTOU et Maxime CARRION », titulaire d'un Office Notarial à VALENCIENNES (Nord), 8, Rue Georges Chastelain (Siège social) et d'un Office Notarial à LILLE (Nord) 45 Boulevard de la Liberté,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **GRELINE**, Société par actions simplifiée dont le siège est à MARCQ-EN-BAROEUL (59700), 235 boulevard Clémenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 457.509.578 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Représentée par Monsieur Guy **LOYEZ**, agissant en qualité de Président de ladite société et ayant tous pouvoirs.

Monsieur Guy LOYEZ, à ce non présent est représenté à l'acte par Mademoiselle Orianne LORIDAN, collaboratrice de Maître Maxime CARRION, Notaire Associé Soussigné agissant en vertu d'une procuration sous signatures privées annexée aux présentes.

Annexe n°1

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à **CANNES (ALPES-MARITIMES), 13, 15 Boulevard de Strasbourg.**

PREAMBULE

I. - L'état descriptif de division est établi conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et le règlement de copropriété est établi en application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

L'acte a pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'**IMMEUBLE**.

La société ACTIV'EXPERTISE - SARL ACTIV'HABITAT, dont le siège social est à NIMES 1950 Avenue Maréchal JUIN , Immeuble Le Polygone , Bât B a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif.

2°/ - De déterminer la destination et les éléments de l'**IMMEUBLE** qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de l'**IMMEUBLE**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'**IMMEUBLE**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

III.- Il est ici indiqué en tant que de besoin :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues par l'article L 126-17 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

"Sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations :

1° Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV mentionnée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ;

2° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux ;

3° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et d'une recherche de la présence d'amiante, ainsi que, le cas échéant, du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés, prévus par l'article L. 1334-12-1 du même code.

La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis mentionnés au 1°, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme."

- que toute division d'immeuble doit respecter le règlement sanitaire départemental ;
- que les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux à usage d'habitation, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments à usage professionnel doivent être accessibles à tous au sens de l'article L 111-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans les cas et selon les conditions déterminés par les articles L 162-1 à L 164-3 du même Code ;
- que le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement doit prévoir qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation soit incluse dans les parties communes ;
- que si l'immeuble est à usage d'habitation ou à usage mixte habitation et professionnel, s'il se trouve en outre dans une zone de marché locatif dite "tendue" au sens de l'article 17 I de la loi numéro 80-462 du 6 juillet 1989 et que la mise en copropriété conduit à au moins cinq logements, les baux en cours dont le terme intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans, les autres baux en cours étant prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper

le logement pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété ;

IV. - En application des dispositions de l'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique global de l'immeuble est obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans.

PREMIERE PARTIE : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à **CANNES (ALPES-MARITIMES), 13, 15 Boulevard de Strasbourg**

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CO	26	13 BD de Strasbourg	00 ha 02 a 17 ca
CO	27	13 BD de Strasbourg	00 ha 00 a 18 ca
CO	28	13 BD de Strasbourg	00 ha 01 a 19 ca

Total surface : 00 ha 03 a 54 ca

Entourage direct de la copropriété :

Au Sud-Est par le Boulevard de Strasbourg.

Au Sud-Ouest par la parcelle cadastrée CO n°141.

Au Nord-Ouest par les parcelles cadastrées CO n°15 et 16.

Au Nord-Est par la parcelle cadastrée CO n°113.

Cadastre

Un extrait de plan cadastral est annexé, à titre d'information.

Annexe n°2

La copropriété sera composée de 17 Lots dans un immeuble à usage d'habitation sur 6 niveaux :

- Un local d'habitation au Rez-de-chaussée : Lot 01
- Un local d'habitation au Rez-de-chaussée : Lot 02
- Un local d'habitation au Rez-de-chaussée et Rez-de-jardin : Lot 03

- Un local d'habitation au 1^{er} étage : Lot 4
- Un local d'habitation au 1^{er} étage : Lot 5
- Un local d'habitation au 1^{er} étage : Lot 6

- Un local d'habitation au 2^{ème} étage : Lot 7
- Un local d'habitation au 2^{ème} étage : Lot 8
- Un local d'habitation au 2^{ème} étage : Lot 9

- Un local d'habitation au 3^{ème} étage : Lot 10

- Un local d'habitation au 3^{ème} étage : Lot 11
-
- Un local d'habitation avec terrasse au 4^{ème} étage : Lot 12
-
- Un local d'habitation en Rez-de-Jardin, avec jardin à usage privatif : Lot 13
- Un local d'habitation en Rez-de-Jardin, avec jardin à usage privatif : Lot 14
-
- Une cave en Rez-de-Jardin : Lot 15
- Une cave en Rez-de-Jardin : Lot 16
- Une cave en Rez-de-Jardin : Lot 17

L'accès au parties communes de la copropriété se fait depuis le Boulevard de Strasbourg. L'accès aux lots se fait depuis les circulations communes générales. Les lots 13 et 14 sont accessibles par la cour commune (partie commune spéciale).

Plans

Sont annexés, les plans établis par la société ACTIV'EXPERTISE - SARL ACTIV'HABITAT, dont le siège social est à NIMES 1950 Avenue Maréchal JUIN, savoir :

- Plan du rez-de-jardin
- Plan du rez-de-chaussée
- Plan du premier, deuxième, troisième et quatrième étages

Annexe n°3

Photo

La photo numérique de l'immeuble est annexée.

Annexe n°4

CHAPITRE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe VUATTIER, notaire à SAINT-QUENTIN le 11 mars 2022 publié au service de la publicité foncière de ANTIBES 1, le 6 avril 2022 volume 2022P, numéro 9584.

ORIGINE DE PROPRIETE IMMÉDIATE

Acquisition de la Société dénommée **SCI DU RUC**, Société civile immobilière au capital de 1000,00 €, dont le siège est à CANNES (06400), 13-15 BOULEVARD DE STRASBOURG, identifiée au SIREN sous le numéro 524092467 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES CEDEX.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe VUATTIER, notaire à SAINT-QUENTIN le 11 mars 2022 publié au service de la publicité foncière de ANTIBES 1, le 6 avril 2022 volume 2022P, numéro 9584.

ORIGINE ANTERIEURE

La société RUC avait fait l'acquisition de :

1/ Madame Marie Fernande de VION de GAILLON, retraitée, veuve, non remariée, de Monsieur Jacques André RUC, demeurant à CANNES (ALPES MARITIMES), 13 et 15 boulevard de Strasbourg.

Née à AMIENS (Somme), le 5 Octobre 1924.
 De nationalité Française.
 Non pacsée.
 Ayant la qualité de résidente.
 Au titre de l'usufruit temporaire

2/ Et de la Société dénommée « MFJ PATRIMOINE », Société civile au capital de 234.771,49 €, ayant son siège à CANNES (Alpes Maritimes), 13-15 boulevard de Strasbourg, immatriculée au RCS de CANNES et identifiée sous le n° SIREN 428 978 589.

Au titre de la nue-propriété.

Le tout aux termes d'un acte reçu par Maître Guy LEVY, le 5 août 2010.

Moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS CENT MILLE EUROS (2.100.000,00 €), se répartissant, savoir :

- En ce qui concerne l'usufruit temporaire du bien cédé par Madame Marie RUC, pour CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (765.000,00 €) ;
- En ce qui concerne la NUE-PROPRIETE du bien cédé par la Société « MFJ PATRIMOINE », pour NEUF CENT CINQ MILLE EUROS (905.000,00 €).

Lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte, au moyen d'un prêt consenti par la BNP PARIBAS, d'un montant de 1.370.000,00 €, au taux de 3,50% l'an en 180 mensualités de 9.793,69 €aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe VUATTIER, Notaire soussigné, le 5 août 2010, hors assurance, dont la dernière a été fixée le 5 août 2025.

Une expédition dudit acte a été publiée au Service de publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau, le 20/08/2010, volume 2010 P n° 5958.

Inscription de privilège de prêteur de deniers et subrogation dans le privilège de vendeur ont été prises au Service de publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau, le 22 septembre 2010 volume 2010V n°3318.

ORIGINE PLUS ANTERIEURE

Antérieurement, l'immeuble appartenait à Madame Marie Fernande RUC pour l'USUFRUIT et à la Société MFJ PATRIMOINE, pour la nue-propriété, par suite des faits et actes suivants relatés dans une note demeurée annexée aux présentes.

Annexe n°5

CHAPITRE 3 - PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeurera ci-annexé, délivré le 3 mai 2021, sous le numéro CU 06029 0620 par l'autorité administrative compétente a révélé :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Annexe n°6

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 27 juin 2022. Il résulte de ce certificat que l'immeuble 13/15 Boulevard de Strasbourg.

Rappel annexe n°6**PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE**

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ; par suite le notaire avertit des conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un

délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

- Diagnostic technique global

L'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 126-28 ou L. 126-31 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 126-31 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années."

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans est précédée du diagnostic technique global établi conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1965 du 28 décembre 2016.

L'**IMMEUBLE** a plus de dix ans. Le diagnostic technique global a été établi par La société ACTIV'EXPERTISE - SARL ACTIV'HABITAT, dont le siège social est à NIMES 1950 Avenue Maréchal JUIN , Immeuble Le Polygone , Bât B le 6 décembre 2012.

Une copie est annexée.

Annexe n°7

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- Etat parasitaire

L'**IMMEUBLE** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 10 mars 2017 comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

En conséquence, une attestation sur l'état de recherche de la présence de termites dans les parties communes et les parties privatives a été délivrée par le cabinet MCTB, sis à CANNES 24 Rue des suisses en date du 21 octobre 2022 et est demeurée annexée.

Annexe n°8

Cette attestation ne révèle pas la présence de parasites du bois.

Etant observé que cette attestation a été établie depuis moins de six mois.

- Mérules :

L'**IMMEUBLE** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le requérant déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aэrodromes

L'**IMMEUBLE** ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aэrodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

- Assainissement

L'**IMMEUBLE** est raccordé à l'assainissement communal.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Annexe n°9

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Rappel annexe n°9

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée.

Rappel annexe n°9

DEUXIEME PARTIE : DIVISION DE L'IMMEUBLE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE I – MODALITES DE CALCULS DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES OU CHARGES GENERALES

Pour le calcul des tantièmes, il a été utilisé la superficie de chaque lot pondérée par les coefficients suivants :

Nature des Lots	Coefficient de pondération
Cave	0,35
Jardin privé ou à usage privatif exclusif	0,2
Balcon/Terrasse	0,4
Local d'habitation	1
Local professionnel	1

Activités	Coefficient de pondération
-	1
Local professionnel	1
Habitation	1

Etage, ascenseur, escalier	Coefficient avec ascenseur	Coefficient sans ascenseur	Coefficient ascenseur	Coefficient escalier
Rez-de-Jardin	1	1	1,15	1,1
Rez-de-chaussée	1	1	1	1
1er étage	1,02	1,02	1	1
2ème étage	1,04	1,04	1,15	1,1
3ème étage	1,06	1,06	1,3	1,2

4ème étage	1,08	1	1,45	1,3
------------	------	---	------	-----

Eclaircissement	Coefficient de pondération
Nord-Ouest	0,97
Sud-Ouest	1
Sud-Est	1
Nord-Est	0,97

L'application de ces coefficients en utilisant une méthode de moyenne géométrique a permis de définir la superficie pondérée de chaque lot. Les tantièmes rapportés à **1000 (mille)** ont été déterminés en appliquant une règle de trois.

CHAPITRE II – DIVISION DE L'IMMEUBLE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'**IMMEUBLE** sera divisé en 17 lots numérotés ainsi :

- Au Rez-de-Chaussée : De 01 à 03 inclus
- Au 1^{er} étage : De 04 à 06 inclus
- Au 2^{ème} étage : De 07 à 09 inclus
- Au 3^{ème} étage : 10 et 11
- Au 4^{ème} étage : 12
- Au Rez-de-Jardin : De 13 à 17

Pour chaque lot, il est énoncé :

- La surface au sol (surface indicative) pour les caves
- La surface au sol des espaces extérieurs (jardin, terrasse...)

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en millièmes.

REZ DE CHAUSSEE :

Description du lot dénommé : Lot 01

Descriptif : Local d'habitation situé au Rez-de-Chaussée.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, en fond de couloir Rdc, porte en face.

Il correspond aux 68/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 64/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

Description du lot dénommé : Lot 02

Descriptif : Local d'habitation situé au Rez-de-Chaussée.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, en fond de couloir Rdc, porte de gauche.

Il correspond aux 57/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 53/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Description du lot dénommé : Lot 03

Descriptif : Local d'habitation situé sur deux niveaux : Rez-de-Chaussée et Rez-de-Jardin.

L'accès au lot se fait en Rdc par les parties communes générales de l'immeuble, palier Rdc, porte de gauche.

Il correspond aux 171/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 160/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

1^{er} ETAGE :

DESCRIPTION DU LOT DENOMME : LOT 04

Descriptif : Local d'habitation situé au 1^{er} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de droite.

Il correspond aux 40/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 63/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 38/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

DESCRIPTION DU LOT DENOMME : LOT 05

Descriptif : Local d'habitation situé au 1^{er} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte en face de l'ascenseur.

Il correspond aux 58/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 87/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 53/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

DESCRIPTION DU LOT DENOMME : LOT 06**Descriptif : Local d'habitation situé au 1^{er} étage.****L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de gauche.**

Il correspond aux 39/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 59/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 36/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

2^{ème} ETAGE :**DESCRIPTION DU LOT DENOMME : LOT 07****Descriptif : Local d'habitation situé au 2^{ème} étage.****L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de droite.**

Il correspond aux 41/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 72/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 42/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

DESCRIPTION DU LOT DENOMME : LOT 08**Descriptif : Local d'habitation situé au 2^{ème} étage.****L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte en face de l'ascenseur.**

Il correspond aux 59/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 101/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 59/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

DESCRIPTION DU LOT DENOMME : LOT 09**Descriptif : Local d'habitation situé au 2^{ème} étage.****L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de gauche.**

Il correspond aux 40/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 68/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 39/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

3^{ème} ETAGE :

DESCRIPTION DU LOT DENOMME : LOT 10 .

Descriptif : Local d'habitation situé au 3^{ème} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de droite.

Il correspond aux 67/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 130/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 73/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

DESCRIPTION DU LOT DENOMME : LOT 11 .

Descriptif : Local d'habitation situé au 3^{ème} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte en face de l'ascenseur.

Il correspond aux 81/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 153/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 85/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

4^{ème} ETAGE :

DESCRIPTION DU LOT DENOMME : LOT 12 .

Descriptif : Local d'habitation situé au 4^{ème} étage, avec terrasse privative. L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble.

Superficie de terrasse : 35.47 m²

Il correspond aux 124/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 255/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. » Il correspond aux 139/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

REZ DE JARDIN :

DESCRIPTION DU LOT DENOMME : LOT 13

Descriptif : Local d'habitation situé au Rez-de-Jardin avec jardin à jouissance exclusive.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales puis les parties communes spéciales « cour commune » de l'immeuble, portillon de droite.

Superficie de jardin en partie commune à jouissance exclusive : 17.5 m² environs.

Il correspond aux 63/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 65/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 425/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

DESCRIPTION DU LOT DENOMME : LOT 14

Descriptif : Local d'habitation situé au Rez-de-Jardin avec jardin à jouissance exclusive.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales puis les parties communes spéciales « cour commune » de l'immeuble, portillon en fond de cour.

Superficie de jardin en partie commune à jouissance exclusive : 35 m² environs.

Il correspond aux 86/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 88/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 575/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

DESCRIPTION DU LOT DENOMME : LOT 15

Descriptif : Cave située au niveau Rez-de-Jardin.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, palier en Rez-de-Jardin, porte de gauche.

Superficie au sol : 3.74 m²

Il correspond aux 2/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 4/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 2/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

DESCRIPTION DU LOT DENOMME : LOT 16**Descriptif : Cave située au niveau Rez-de-Jardin.****L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, palier en Rez-de-Jardin, porte du milieu.**Superficie au sol : 4.91 m²

Il correspond aux 2/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 4/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 2/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

DESCRIPTION DU LOT DENOMME : LOT 17**Descriptif : Cave située au niveau Rez-de-Jardin.****L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, palier en Rez-de-Jardin, porte de droite.**Superficie au sol : 3.09 m²

Il correspond aux 2/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 4/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 2/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

Tableau récapitulatif :

N° Lot	Etage	Nature	Surface	Surface pondérée	Quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales	Quote-part des charges spéciales d'ascenseur	Quote-part des charges spéciales d'escalier	Quote-part des charges spéciales de cour commune
Total Lot 01	Rez-dechaussée	Local d'habitation	48.97	48,97	68	0	64	0
Total Lot 02	Rez-dechaussée	Local d'habitation	40.56	40,56	57	0	53	0
Total Lot 03	Rez-dechaussée	Local d'habitation	122.80	122,8	171	0	160	0
Total Lot 04	1er étage	Local d'habitation	29.03	28,72	40	63	38	0
Total Lot 05	1er étage	Local d'habitation	40.44	41,25	58	87	53	0
Total Lot 06	1er étage	Local d'habitation	27.43	27,98	39	59	36	0
Total Lot 07	2ème étage	Local d'habitation	29.11	29,37	41	72	42	0

Total Lot 08	2ème étage	Local d'habitation	40.72	42,35	59	101	59	0
Total Lot 09	2ème étage	Local d'habitation	27.49	28,59	40	68	39	0
Total Lot 10	3ème étage	Local d'habitation	46.4	47,71	67	130	73	0
Total Lot 11	3ème étage	Local d'habitation	54.42	57,69	81	153	85	0
Lot 12	4ème étage	Local d'habitation	67.61					
Lot 12	4ème étage	Terrasse	35.47					
Total Lot 12			103.08	74,1	124	255	139	0
Lot 13	Rez-deJardin	Local d'habitation	41.91					
Lot 13	Rez-deJardin	Jardin	17.5					
Total Lot 13			59,41	45,41	63	0	65	425
Lot 14	Rez-deJardin	Local d'habitation	54.36					
Lot 14	Rez-deJardin	Jardin	35					
Total Lot 14			89,36	61,36	86	0	88	575
Lot 15	Rez-deJardin	Cave	3.74	1,31	2	4	2	0
Total Lot 16	Rez-deJardin	Cave	4.91	1,72	2	4	2	0
Total Lot 17	Rez-deJardin	Cave	3.09	1,08	2	4	2	0
TOTAL			770.96	715.20	1000	1000	1000	1000

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

L'immeuble est divisé en parties privatives et parties communes.

SECTION 1- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES -

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires, seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire les locaux qui lui auront été attribués avec les dépendances affectées, tel que cela est énuméré dans le descriptif de division (le règlement de copropriété peut stipuler que des parties du sol, jardin, cours... sont privatives ou à l'usage exclusif d'un copropriétaire, bien que parties communes).

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'Etat descriptif de division établi, sont compris dans la composition d'un Lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du Lot considéré et comme tels, constituent des Parties Privatives.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

- Les carrelages, parquets, moquettes et en général tous revêtements de sol
- Les plafonds et les enduits intérieurs
- Les cloisons intérieures avec leurs portes
- Les portes y compris la porte palière, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et volets roulants, garde-corps, barres d'appuis de fenêtres, balustrades et barres d'appuis, des balcons et terrasses et tout accessoires
- Les escaliers intérieurs aux lots privatifs sur plusieurs niveaux,
- Les enduits des gros murs plafonds et cloisons séparatives,
- Les canalisations intérieures affectées à l'usage du lot,
- Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et wc,
- Les installations de la cuisine, évier, etc...,
- La serrurerie et la robinetterie
- Les placards et penderies,
- Les glaces, papiers, tentures et décors,
- Les distributions électriques et téléphoniques,
- Les radiateurs de chauffage et leurs robinets,
- Les équipements divers propres au local,
- Et plus généralement, tout ce qui est inclus à l'intérieur du local privatif, et sert à son usage ou à son ornement exclusif.

Il est par ailleurs rappelé que l'entretien des revêtements des balcons et terrasses ainsi que des terrains reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive.

Le tout s'il en existe.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs. Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros-œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

SECTION 2 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

PARTIES COMMUNES GENERALES

Les Parties Communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de « Parties Communes Générales », elles ne sont pas affectées à l'usage ou à l'utilité d'un copropriétaire déterminé.

Toutes parties communes et les droits qui leur sont accessoires, sont placés sous le régime de l'indivision forcée.

Les Parties Communes ne peuvent être vendues séparément des Parties Privatives auxquelles elles sont rattachées.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble de la ou des parcelles susmentionnée(s).
- Les servitudes actives, à charge de celles passives, existant entre l'ensemble immobilier, objet des présentes et les fonds voisins,
- Les passages piétons, cours communes, la voie de circulation desservant les parkings
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les boîtes à lettres, les glaces, tapis, ornements divers
- Le gros-œuvre du bâtiment : fondations, poteaux, voiles, dalles de planchers, poutres, toiture et charpente, combles techniques, balcons, loggias, terrasses, appuis de balcons et d'une manière générale, tous les éléments mitoyens ou non formant l'ossature.
- Le gros-œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol
- Les couvertures étanchéité de toutes natures y compris étanchéité des terrasses accessibles ou non accessibles, les ornements des façades, les appuis des fenêtres, les persiennes et volets, à l'exception des garde-corps.
- Les murs de façade, de refend, les fondations, les murs pignons et les murs séparant les parties communes des parties privatives.
- Les enduits de façade
- Les installations d'éclairage, Les réseaux divers d'alimentation et d'évacuation (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, Les réseaux d'égout et d'assainissement, les gaines jusqu'à leur raccordement aux réseaux généraux, etc...
- Les souches des cheminées
- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des wc et ceux de ventilation des salles de bains ou salle d'eau
- Les canalisations et tuyaux de chute et d'écoulement d'eaux pluviales, d'eaux usées, les drains et les branchements à l'égout
- Les câbles d'antennes collectives de réception des émissions de radiodiffusion et de télédiffusion
- Le porche et son bâtiment gros œuvre et charpente, la cour commune et son revêtement
- Les locaux communs techniques ou non à usage collectif de l'ensemble immobilier
- Les locaux ou débarras communs
- En général les éléments, appareils, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage et à l'utilité des copropriétaires du bâtiment.

Le tout s'il en existe

- Et plus généralement toutes les parties de l'ensemble immobilier qui par leur caractère, destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif des copropriétaires.

PARTIES COMMUNES SPECIALES D'ACCES AUX LOTS 13 ET 14 DITES « COUR COMMUNE »

La coursive extérieure en Rez-de-Chaussée, l'escalier extérieur ainsi que la cour commune en Rez-de-Jardin composent une partie commune spéciale dite « cour commune ».

Elles font l'objet d'une répartition de charges spécifique mentionnée plus bas.

PARTIES COMMUNES A JOUISSANCE EXCLUSIVE

- Lot 13 : Au Rez-de-Jardin, un jardin en partie commune à jouissance exclusive est affecté au lot 13.
- Lot 14 : Au Rez-de-Jardin, un jardin en partie commune à jouissance exclusive est affecté au lot 14.

SECTION 3- ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES :

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et article 76 de la loi S.R.U, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

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

Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes

A – Charges Générales

a) Impôts : Les impôts, contributions, taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble, et même ceux afférents aux « parties privatives » tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura par répartis entre les divers copropriétaires.

b) Services communs : Les honoraires de syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

Les rémunérations des personnes de services, chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.

L'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs à l'ensemble.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose, et l'entretien des compteurs à usage collectif.

c) Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement et d'éclairage des espaces libres, éléments d'équipements communs qui pourraient être installés dans les espaces libres, les frais d'entretien des portes, les dégagements, les circulations, le tout avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

d) Le paiement de la consommation d'électricité, pour les choses communes générales et les frais de compteur à usage commun.

e) Les primes d'assurance contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux...) Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant aux parties communes générales.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans leurs lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

B – Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de l'immeuble.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant).

Les réparations nécessitées par les engorgements des conduits des cabinets d'aisance et leurs chutes, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée. A ce propos, il est précisé que les propriétaires occupants, situés au-dessus du point d'engorgement seront présumés responsables et solidairement tenus des frais de déengorgements des canalisations ménagères. Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :

- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que les frais de réparation de toutes natures, grosses ou menues à faire à la toiture et aux tuyaux d'écoulement des eaux pluviales.
- Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de peinture, de réparation des extérieurs.
- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux).
- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.
- Les rémunérations des personnes de services, chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.
- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun
- Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'eau, de produits d'entretien, de nettoyage, de désinfection, etc...

Et généralement, les frais d'entretien, de réparation des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires

Des appartements et locaux situés dans l'immeuble ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent état descriptif de division.

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction de l'immeuble.

C – Charges communes spéciales « d'ascenseur »

Les charges communes spéciales d'ascenseur seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotesparts de copropriété relatives aux charges dites « d'ascenseur » contenues dans leurs lots, incluant :

D'une manière générale, tous frais de maintenance, d'assurance, d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant à l'usage de l'ascenseur.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative. Le tout s'il en existe.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges communes spéciales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

D – Charges communes spéciales « d'escalier »

Les charges communes spéciales d'escalier seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotesparts de copropriété relatives aux charges dites « d'escalier » contenues dans leurs lots, incluant :

Les frais d'entretien et de nettoyage des cages d'escalier ainsi que tout type de circulations communes telles que les entrées d'immeuble, accès aux caves, et les paliers.

Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant à l'usage des parties communes spéciales.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative. Le tout s'il en existe.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges communes spéciales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

E – Charges communes spéciales « de cour commune »

Les charges communes spéciales « de cour commune » seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété relatives aux charges dites « de cour commune » contenues dans leurs lots, incluant :

Les frais d'entretien et de nettoyage de la courive en Rez-de-Chaussée, de l'escalier extérieur et de la cour commune en Rez-de-Jardin.

Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant à l'usage des parties communes spéciales de cour commune.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative. Le tout s'il en existe.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges communes spéciales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

2. Charges relatives aux services collectifs et d'éléments d'équipement commun

- Les frais relatifs à l'antenne collective (entretien, réparation et remplacement de l'antenne et de ses accessoires...), seront répartis à parts égales entre les lots desservis.

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir leur incombant, et satisferont à toutes charges personnelles de ville et de police, de manière que le syndicat ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Ils devront, en outre, s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements aux eaux, électricité, téléphone, contrats personnels d'assurance, etc... et régler au syndicat les sommes dont ils seraient redevables.

Dépenses diverses

Tous les aménagements particuliers effectués ne devront, en aucun cas, créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires.

Ces aménagements devront, si besoin est, être déposés et ce, aux frais exclusifs des copropriétaires des lots comportant de tels aménagements.

Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes :

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés, de conventions expresses, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

DEUXIEME PARTIE : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 8 : DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

Cependant, les professions libérales sont admises dans les lots à usage d'habitation, dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires au syndicat de copropriété, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et de supporter les charges supplémentaires qu'elles génèrent.

Les copropriétaires ne pourront néanmoins s'opposer au passage dans les parties communes de l'immeuble, des clients se rendant dans les locaux à usage professionnels. Ils ne pourront non plus s'opposer à toute mesure destinée à faciliter l'accès de la clientèle. Toutefois, les copropriétaires qui aggraverait les charges de copropriété en raison du passage de leur clientèle dans les parties communes pour accéder à leurs lots, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Toute demande de changement d'affectation et de destination devra être portée, préalablement au dépôt de la demande, à la connaissance du syndic.

USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 9

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.

L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémendeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

Tout véhicule à moteur devra être assuré (auprès d'une assurance notoire avec une attestation en cours de validité) contre les dommages qu'il pourrait causer aux tiers.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales, sauf pour les commerces et professions autorisés par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale, ainsi que pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot. Les caractéristiques de ces plaques devront être décidées lors de la première assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet. Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, 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.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

Le stationnement des voitures est interdit dans l'espace de circulation, qui devra rester libres pour permettre la circulation des véhicules, et notamment des services de sécurité.

Le lavage des véhicules est formellement interdit dans la résidence.

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

Les animaux non tenus en laisse sont interdits dans les parties communes.

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 10 :

Chacun des copropriétaires, en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement, aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'ensemble immobilier ou à l'une de ses parties, et de ne porter aucune atteinte à la destination de l'immeuble et des parties privatives telle qu'annoncée précédemment.

Occupation

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonnes vie et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

Location

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement.

Les baux ou engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

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.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les locations meublées de courte durée sont autorisées.

Tranquillité de l'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic

L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que des instruments de musique, etc..., est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété, et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibrage de l'éventuel chauffage collectif.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privés.

Les occupants devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange sur les espaces communs.

Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble ; les chats, les chiens et autres animaux familiers sont tolérés, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

Utilisation des fenêtres

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, aucun objet ne pourra être posé sur les bords des fenêtres. Les vases à fleurs devront être fixés et devront reposer sur des dessous étanches, de façon à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou les passants.

Utilisation des terrasses

L'utilisation des terrasses ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Il ne pourra jamais être étendu de linge à l'extérieur.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux terrasses ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie du groupe d'immeubles. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Dans le cas contraire, ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

L'utilisation de tous types de barbecue y sera strictement interdite.

Les terrasses doivent rester libres de tous objets encombrants. Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive des balcons et terrasses devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations notamment).

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les terrasses par quelques matériaux que ce soit.

Harmonie de la résidence

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

Le tout devra être entretenu en bon état, et aux frais de chacun des copropriétaires.

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux... devront être agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

Les propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, ou autrement.

Antenne individuelle

L'utilisation d'antenne extérieure individuelle est soumise à la réglementation en vigueur et notamment à la loi n°66-457 du 2 juillet 1966. Si elle est autorisée, l'implantation des antennes sera privilégiée en toiture.

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons et terrasses. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, (ou tout autre moyen de réception (internet, câble, ...)) tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :

- la dimension de l'antenne
- l'endroit précis où il souhaite la poser
- le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic aura trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.

En cas d'accord, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Travaux et modifications

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros œuvre de l'immeuble, apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs et escaliers, intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité.

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, barres d'appui, volets, et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

Libre accès

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, robinetteries, appareils de chauffage devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Par ailleurs, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état ou pour découvrir l'origine des désordres sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son lot, à une personne résidant effectivement dans la commune de l'immeuble, dont l'adresse devra être portée à la connaissance du Syndic, et qui sera autorisée à pénétrer pour parer aux cas urgents.

Sécurité des personnes et des biens

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables est strictement prohibé.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs, déterminée par l'architecte de la copropriété.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Les propriétaires dont les locaux seront équipés d'une chaudière à gaz devront souscrire un contrat d'entretien de ladite chaudière. Les flexibles raccordant les appareils de cuisson devront être changés à la date de péremption. L'utilisation des bouteilles de gaz pour la cuisson est interdite. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire défaillant.

Les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et chasses d'eau en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques, ou

produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés, ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

Carence d'entretien des parties privatives

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic pourra prendre toute disposition de nature à faire cesser le trouble occasionné.

Usage des emplacements de stationnement de véhicules

Les garages ne pourront servir qu'à garer les véhicules. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

L'emploi des avertisseurs sonores sera interdit même pour l'entrée et la sortie des véhicules. Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Les places de stationnement ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

Tout véhicule à moteur devra être assuré (auprès d'une compagnie d'assurance notoire avec une attestation en cours de validité) contre les dommages qu'il pourrait causer. A défaut, le syndic est autorisé à procéder à l'enlèvement du véhicule à la charge du copropriétaire concerné.

Il est ici précisé que le Code de la route s'applique sur les voies de circulation.

Si un véhicule dégrade le sol des emplacements de stationnement ou des voies de circulations, en particulier par taches d'huile, le copropriétaire sera tenu responsable et les lieux devront être remis en état, par le syndic, et à la charge du copropriétaire concerné.

En cas de vente d'emplacement de stationnement indépendante de vente de lot principal, le lot sera dans un premier temps proposé aux autres copropriétaires par la voie du syndic. Si aucun propriétaire ne souhaite s'en rendre acquéreur, il pourra être vendu à une personne physique ou morale n'étant pas déjà propriétaire dans l'immeuble (ou l'ensemble immobilier).

ARTICLE 12 : CHARGES MITOYENNES

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments mitoyens, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

CHARGES PRIVATIVES

ARTICLE 13 :

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant.

Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc., et régler au syndicat les sommes dont il serait redevable.

Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives.

Les dépenses d'entretien du revêtement du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des balcons et terrasses seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

Les dépenses d'entretien de l'ossature desdits balcons et terrasses seront supportées par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

Les dépenses d'entretien, de remplacement des détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur.

REGLEMENT DES CHARGES**ARTICLE 14 :**

A titre liminaire, il est rappelé que l'administration de la copropriété est régie par les dispositions des articles 17 à 29-15 de la loi du 10 juillet 1965.

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

ARTICLE 15 : PROVISIONS – FONDS DE TRAVAUX – GARANTIE

- Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré.

Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

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

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 Juillet 1965.

6°/ - Fonds travaux en conformité avec la loi ALUR

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 16 : EXIGIBILITE

1°/ La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

TROISIEME PARTIE : CONDITIONS D'UTILISATION DES LOTS

MODIFICATIONS DES LOTS

ARTICLE 17 :

Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances. Toutefois, avant le début de tous travaux, il devra en informer le syndic et lui communiquer le descriptif des travaux envisagés.

Si les travaux envisagés touchent en totalité ou en partie à des murs porteurs ou de refend, ou à des éléments considérés comme parties communes, une autorisation préalable de l'assemblée générale devra être obtenue dans les conditions de majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux, des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore réunir leurs lots.

Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

TOUTES MODIFICATIONS DES LOTS DEVRONT FAIRE L'OBJET D'UN ACTE MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

En cas de division d'un lot en plusieurs lots, l'acte modificatif attribuera à chacun des nouveaux lots ainsi créés de nouveaux numéros. Toutefois, la division d'un lot en plusieurs lots ne pourra avoir lieu que si cette division est possible en application des dispositions réglementaires applicables.

Le coût de l'acte de dépôt au rang des minutes et de la publication au registre des hypothèques sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

MUTATION DE LOTS

ARTICLE 18 : DIFFERENTS CAS

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un pré-état daté, un état daté, comportant chacun trois parties.

I. - 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 :

- des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- des charges impayées sur les exercices antérieurs ;

- des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- des avances exigibles.

II. - 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 :

- des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- 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.

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

- de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- des provisions au titre du fonds travaux.

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

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

ARTICLE 19 : OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 20 : MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle

des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

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

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

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire de la situation de l'ensemble immobilier. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par le vendeur.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard des syndicats.

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

Le mot « syndicats » comprend le syndic principal et le syndic secondaire dont le copropriétaire fait partie.

L'article 20 II de la loi du 10 Juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

« II. Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

« Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

« 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic, restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur. »

ARTICLE 21 : MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

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

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'ensemble immobilier, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

ARTICLE 22 : INDIVISION – DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal Judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu- propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

ARTICLE 23 : AVIS AU SYNDIC

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, toute constitution d'indivision sur un lot, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat 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 du 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.

ARTICLE 24 : ELECTION DE DOMICILE

En toute hypothèse le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile, dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, dans le ressort du Tribunal Judiciaire dont dépend l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit, comme élu dans l'immeuble.

LES LOCATIONS

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire

LES HYPOTHEQUES

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction.

ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

QUATRIEME PARTIE : ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

ASSURANCES

I. - 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.

II. - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

- 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 Box ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

- 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.

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 multirisque couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble.

III. - Les questions relatives à l'assurance 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 bénéficiaires à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

IV. - 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.

V. - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie notoirement solvable, 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.

Chaque copropriétaire bailleur, en application de l'article 9-1 de la loi du 24 mars 2014, aura l'obligation de souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non occupant.

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.

Le syndic pourra demander justification de chacun de ces contrats, ainsi que du paiement de la prime y afférent.

VI. - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions dans lesquelles elles leur auraient incombé, le tout sous-réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L.121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

ARTICLE 27 : MODIFICATIONS INTERDITES

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement.

LA REPARTITION DES CHARGES NE PEUT ETRE MODIFIEE QU'A L'UNANIMITE DES COPROPRIETAIRES, SAUF CAS PREVU A L'ARTICLE 11 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie, et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

- Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.
- Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée, par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT

ARTICLE 28 :

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès le premier transfert de propriété d'un lot.

PUBLICITE FONCIERE

ARTICLE 29 :

Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, et les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du notaire détenteur d'un original du présent règlement, en vue de leur publicité au même bureau d'hypothèques.

ARTICLE 30 : OPERATIONS DIVERSES

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 31 : ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

Le fonctionnement et l'administration de la copropriété, s'effectuera conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 32 : ACCESSIBILITE DE LA DOCUMENTATION PROPRE A LA COPROPRIETE

Dans les conditions prévues par la loi, le syndic de copropriété tient l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble à la disposition des copropriétaires.

ARTICLE 33 : APPLICATION DE L'ARTICLE 5 DE LA LOI N°85.1470 DU 31 DECEMBRE 1985

Par application de l'article 5 de la loi 85.1470 du 31 Décembre 1985, il est précisé que les copropriétaires disposeront à la majorité qualifiée de la faculté de constituer entre eux un syndicat coopératif.

CINQUIEME PARTIE : DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

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

FRAIS

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

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

Obligation du syndic provisoire

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est

pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

ESPACE EN LIGNE SECURITE – DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 fixe la liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés devant être mis à disposition par le syndic sur un espace sécurisé en ligne dédié à la copropriété.

A - Pour l'ensemble des copropriétaires

- 1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- 2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;
- 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- 5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- 6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- 7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- 8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- 9° Le contrat de syndic en cours.

B - Pour chacun des copropriétaires

La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé, est la suivante :

- 1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;
- 3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

C - Pour les membres du conseil syndical

- 1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;
- 2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;

3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;

4° La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;

5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

Ces documents sont actualisés au moins une fois par an dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée au service de la publicité foncière de ANTIBES 1, dans le mois de sa date, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Un droit fixe de 125 euros prévu par l'article 680 du Code général des impôts sera perçu.

Comprenant deux dispositions indépendantes (l'état descriptif de division et le règlement de copropriété) donnant toutes deux ouverture à la taxe de publicité foncière fixe de 125 euros, un seul droit fixe de 125 euros prévu par l'article 680 du Code général des impôts sera perçu. En effet, par mesure de simplification, lorsque les dispositions indépendantes d'un même acte donnent toutes, considérées isolément, ouverture à des droits fixes d'enregistrement, seul est perçu le droit fixe le plus élevé (BOI-ENR-DG-20-20-60-20120912 numéro 80).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution prévue à l'article 879 du Code général des impôts sera perçue au taux fixe de 15 euros en application de l'article 881 M dudit Code pour l'état description de division volumétrique.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d’être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l’acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l’évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l’accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d’établir, d’enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l’ensemble des formalités. L’acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l’acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d’affaires. Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l’accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l’effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s’y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l’effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L’Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l’adresse suivante : maxime.carrion@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l’Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d’une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l’Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D’IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l’identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu’elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

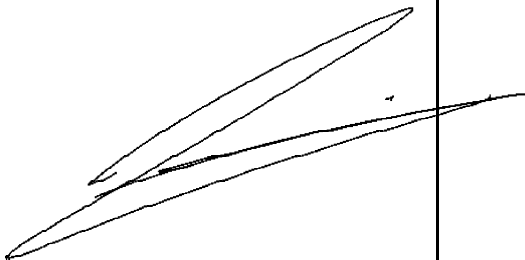
DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de la signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Melle LORIDAN Orianne agissant en qualité de représentant a signé à LILLE le 19 décembre 2022	
---	--

et le notaire Me CARRION MAXIME a signé à LILLE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE DIX NEUF DÉCEMBRE	
--	--

100248404
MC/AD/

PROCURATION

**DIVISER - MISE EN COPROPRIÉTÉ
DU BIEN IMMOBILIER SIS Á CANNES 13, 15 Boulevard de Strasbourg
&
VENTES DES LOTS SIS DANS L'ENSEMBLE IMMOBILIER
SIS Á CANNES 13, 15 Boulevard de Strasbourg**

LE SOUSSIGNÉ :

Monsieur Guy **LOYEZ**, né à SECLIN (Nord), le 17 août 1955 et demeurant à LA MADELEINE (Nord), 251 avenue de la République.

Agissant en qualité de Président de la société dénommée **GRELINE**, Société par actions simplifiée au capital de 60.000.000,00 €, dont le siège est à MARCQ-EN-BAROEUL (59700), 235 boulevard Clémenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 457509578 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Figurant ci-après sous la dénomination "le constituant" ou "le mandant".

Le constituant a, par ces présentes, désigné pour mandataire spécial :
Tout collaborateur de la Société Civile Professionnelle « Jean-Baptiste PANTOU et Maxime CARRION », titulaire d'un Office Notarial à VALENCIENNES (Nord), 8, Rue Georges Chastelain (Siège social) et d'un Office Notarial à LILLE (Nord) 45 Boulevard de la Liberté.

A l'effet de :

- **DIVISER** en 17 lots l'immeuble sis à **CANNES (ALPES-MARITIMES) 06400 13-15 Boulevard de Strasbourg**,
- **VENDRE** aux charges et conditions ordinaires suivantes, les biens ci-après désignés.
- **Signer** l'acte authentique contenant le règlement de copropriété de l'immeuble sis à **CANNES (ALPES-MARITIMES) 06400 13-15 Boulevard de Strasbourg**,
- et **les ventes** à recevoir par Maître Maxime CARRION, Notaire à LILLE 45 Boulevard de la Liberté constatant la réalisation authentique des conditions suspensives stipulées dans l'avant-contrat.



I/ DIVISION ET MISE EN COPROPRIETE

Division en 17 lots et mise en copropriété de l'immeuble ci-dessous désigné :

IDENTIFICATION DU BIEN

Dans un ensemble immobilier à usage d'habitation et de commerce situé à **CANNES (ALPES-MARITIMES) 06400 13-15 Boulevard de Strasbourg,**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CO	26	13 BD de STRASBOURG	00 ha 02 a 17 ca
CO	27	13 BD de STRASBOURG	00 ha 00 a 18 ca
CO	28	15 BD de STRASBOURG	00 ha 01 a 19 ca

Total surface : 00 ha 03 a 54 ca

Les lots de copropriété suivants :

REZ DE JARDIN :

DESCRIPTION DU LOT DÉNOMMÉ : LOT 91

Descriptif : Cave située au niveau Rez-de-Jardin.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, palier en Rez-de-Jardin, porte de gauche.

Superficie au sol : 3.74 m²

Il correspond aux 2/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 4/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 2/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

DESCRIPTION DU LOT DÉNOMMÉ : LOT 92

Descriptif : Cave située au niveau Rez-de-Jardin.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, palier en Rez-de-Jardin, porte du milieu.

Superficie au sol : 4.91 m²

Il correspond aux 2/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 4/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 2/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.
»

DESCRIPTION DU LOT DÉNOMMÉ : LOT 93

Descriptif : Cave située au niveau Rez-de-Jardin.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, palier en Rez-de-Jardin, porte de droite.

Superficie au sol : 3.09 m²

Il correspond aux 2/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 4/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 2/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

DESCRIPTION DU LOT DÉNOMMÉ : LOT 98

Descriptif : Local d'habitation situé au Rez-de-Jardin avec jardin à jouissance exclusive.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales puis les parties communes spéciales « cour commune » de l'immeuble, portillon de droite.

Superficie de jardin en partie commune à jouissance exclusive : 17.5 m² environs.

Il correspond aux 63/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 65/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 425/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

DESCRIPTION DU LOT DÉNOMMÉ : LOT 99

Descriptif : Local d'habitation situé au Rez-de-Jardin avec jardin à jouissance exclusive.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales puis les parties communes spéciales « cour commune » de l'immeuble, portillon en fond de cour.

Superficie de jardin en partie commune à jouissance exclusive : 35 m² environs.

Il correspond aux 86/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 88/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 575/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »



REZ DE CHAUSSEE :**Description du lot dénommé : Lot 01**

Descriptif : Local d'habitation situé au Rez-de-Chaussée.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, en fond de couloir Rdc, porte en face.

Il correspond aux 68/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 64/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Description du lot dénommé : Lot 02

Descriptif : Local d'habitation situé au Rez-de-Chaussée.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, en fond de couloir Rdc, porte de gauche.

Il correspond aux 57/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 53/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Description du lot dénommé : Lot 03

Descriptif : Local d'habitation situé sur deux niveaux : Rez-de-Chaussée et Rez-de-Jardin.

L'accès au lot se fait en Rdc par les parties communes générales de l'immeuble, palier Rdc, porte de gauche.

Il correspond aux 171/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 160/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

1^{er} ETAGE :**DESCRIPTION DU LOT DÉNOMMÉ : LOT 11**

Descriptif : Local d'habitation situé au 1^{er} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de droite.

Il correspond aux 40/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 63/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »



Il correspond aux 38/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »
 Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.
 »

DESCRIPTION DU LOT DÉNOMMÉ : LOT 12

Descriptif : Local d'habitation situé au 1^{er} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte en face de l'ascenseur.

Il correspond aux 58/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 87/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 53/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.
 »

DESCRIPTION DU LOT DÉNOMMÉ : LOT 13

Descriptif : Local d'habitation situé au 1^{er} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de gauche.

Il correspond aux 39/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 59/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 36/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

2^{ème} ETAGE :

DESCRIPTION DU LOT DÉNOMMÉ : LOT 21

Descriptif : Local d'habitation situé au 2^{ème} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de droite.

Il correspond aux 41/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 72/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. » Il

correspond aux 42/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

DESCRIPTION DU LOT DÉNOMMÉ : LOT 22**Descriptif : Local d'habitation situé au 2^{ème} étage.****L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte en face de l'ascenseur.**Il correspond aux 59/1000^e de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.Il correspond aux 101/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »Il correspond aux 59/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »Il correspond aux 0/1000^e de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »**DESCRIPTION DU LOT DÉNOMMÉ : LOT 23****Descriptif : Local d'habitation situé au 2^{ème} étage.****L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de gauche.**Il correspond aux 40/1000^e de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.Il correspond aux 68/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »Il correspond aux 39/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »Il correspond aux 0/1000^e de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »**3^{ème} ETAGE :****DESCRIPTION DU LOT DÉNOMMÉ : LOT 31****Descriptif : Local d'habitation situé au 3^{ème} étage.****L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de droite.**Il correspond aux 67/1000^e de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.Il correspond aux 130/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »Il correspond aux 73/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »Il correspond aux 0/1000^e de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »**DESCRIPTION DU LOT DÉNOMMÉ : LOT 32****Descriptif : Local d'habitation situé au 3^{ème} étage.****L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte en face de l'ascenseur.**Il correspond aux 81/1000^e de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.Il correspond aux 153/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »Il correspond aux 85/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune.»

4^{ème} ETAGE :

DESCRIPTION DU LOT DÉNOMMÉ : LOT 41

Descriptif : Local d'habitation situé au 4^{ème} étage, avec terrasse privative. L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble.

Superficie de terrasse : 35.47 m²

Il correspond aux 124/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 255/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. » Il correspond aux 139/1000° de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

II – VENTES

Vendre dans l'immeuble sis à **CANNES (ALPES-MARITIMES) 06400 13-15 Boulevard de Strasbourg**, les lots, ci-dessus désignés moyennant les prix suivants payables comptant le jour de la signature des actes authentiques de vente, savoir :

- Pour le lot numéro **un (1)**: DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR)
- Pour le lot numéro **deux (2)**: CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE EUROS (193.000,00 EUR)
- Pour le lot numéro **trois (3)**: QUATRE CENT SOIXANTE MILLE EUROS (460.000,00 EUR)
- Pour le lot numéro **onze (11)** : CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 EUR)
- Pour le lot numéro **douze (12)** : CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE EUROS (197.000,00 EUR)
- Pour le lot numéro **treize (13)** : CENT TRENTE-SIX MILLE EUROS (136.000,00 EUR)
- Pour le lot numéro **vingt-et-un (21)** : CENT CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (152.000,00 EUR)
- Pour le lot **vingt-deux (22)** : DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205.000,00 EUR)
- Pour le lot **vingt-trois (23)**: CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 EUR)
- Pour le lot **trente-et-un (31)**: DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR)
- Pour les lots numérotés **trente-deux (32) et quatre-vingt-onze (91)**: DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (265.000,00 EUR)
- Pour le lot numérotés **quarante-et-un (41) et quatre-vingt-douze (92)**: TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (376.000,00 EUR)
- Pour le lot numéro **quatre-vingt-dix-huit (98)** : DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS (215.000,00 EUR)



- Pour les lots numérotés **quatre-vingt-dix-neuf (99) et quatre-vingt-treize (93)**: DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (295.000,00 EUR)

CONDITIONS GENERALES

Le mandataire a les missions suivantes :

Etablir la désignation et l'origine de propriété de l'immeuble, fixer l'époque d'entrée en jouissance.

Recevoir les prix ainsi qu'il est dit ci-dessus et en donner quittance.

Constituer le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente.

Consentir toutes délégations aux créanciers inscrits s'ils existent.

Vendre les biens dans l'état où ils se trouvent, avec toutes ses aisances et dépendances.

Exiger des acquéreurs le remboursement du prorata de l'impôt foncier.

Déclarer pour le compte du mandant être à jour des taxes et impôts locaux mis en recouvrement se rapportant au bien et à son usage.

Présenter et justifier tous les diagnostics, rapports immobiliers, certificats et autre pour parvenir à la vente conformément à la législation en vigueur.

Faire toutes déclarations notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition du bien ainsi qu'à sa capacité civile de contracter.

- Qu'il n'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, civil ou commercial, ni soumis à de telles procédures.

- Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.

- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.

Obliger le constituant à toutes garanties et au rapport de toutes justifications et mainlevées, et de tous certificats de radiation des inscriptions pouvant être révélées par l'état hypothécaire qui sera délivré lors de la publication de la vente.

De toutes sommes reçues, donner quittance, consentir toutes mentions ou subrogations.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Le constituant affirme, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Il reconnaît avoir été informé des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil



DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par le constituant au notaire lui seront restitués, s'il en fait la demande expresse dans le délai d'un mois à compter de la signature de l'acte de vente.

A défaut, le constituant autorise l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion de l'acte de vente, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles les parties ont entendu donner le caractère d'authenticité.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Le constituant affirme, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Il reconnaît avoir été informé des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

FACULTE DE SUBSTITUTION

Le mandant autorise le mandataire à substituer toute autre personne pour l'exécution du présent mandat.

INFORMATION

PLURI REPRESENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des personnes physiques au contrat en opposition d'intérêt ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

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



MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires. Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : maxime.carrion@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité

européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

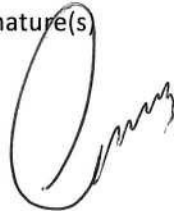
Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de l'acte.

Paraphe(s)

Fait à *Bercy en Bercy*

Le *13/06/2022*

Signature(s)

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a series of loops and a final flourish.

15 Boulevard de Strasbourg 06400 CANNES

Foncier

Type	Niveau	N° lot	SHAB	Surface terrasse / Jardin	Prix Foncier	N° lot cave	prix cave	Prix total	Frais de notaire	Frais de mise en copropriété	Total général
Local commercial	RDC	3	122,80 m2		460 000,00 €			460 000,00 €	33 600,00 €	500,00 €	494 100,00 €
Local d'habitation	RDJ	98	41,91 m2	17,50 m2	215 000,00 €			215 000,00 €	16 800,00 €	500,00 €	232 300,00 €
Local d'habitation	RDJ	99	54,36 m2	35,00 m2	290 000,00 €	93	5 000,00 €	295 000,00 €	22 200,00 €	500,00 €	317 700,00 €
Local d'habitation	RDC	01	48,97 m2		230 000,00 €			230 000,00 €	17 700,00 €	500,00 €	248 200,00 €
Local d'habitation	RDC	02	40,56 m2		193 000,00 €			193 000,00 €	15 200,00 €	500,00 €	208 700,00 €
Local d'habitation	R+1	11	29,03 m2		140 000,00 €			140 000,00 €	11 700,00 €	500,00 €	152 200,00 €
Local d'habitation	R+1	12	40,44 m2		197 000,00 €			197 000,00 €	15 500,00 €	500,00 €	213 000,00 €
Local d'habitation	R+1	13	27,43 m2		136 000,00 €			136 000,00 €	11 400,00 €	500,00 €	147 900,00 €
Local d'habitation	R+2	21	29,11 m2		152 000,00 €			152 000,00 €	12 500,00 €	500,00 €	165 000,00 €
Local d'habitation	R+2	22	40,72 m2		205 000,00 €			205 000,00 €	16 000,00 €	500,00 €	221 500,00 €
Local d'habitation	R+2	23	27,49 m2		140 000,00 €			140 000,00 €	11 700,00 €	500,00 €	152 200,00 €
Local d'habitation	R+3	31	46,40 m2		210 000,00 €			210 000,00 €	16 500,00 €	500,00 €	227 000,00 €
Local d'habitation	R+3	32	54,42 m2		260 000,00 €	91	5 000,00 €	265 000,00 €	20 200,00 €	500,00 €	285 700,00 €
Local d'habitation	R+4	41	67,61 m2	35,37 m2	371 000,00 €	92	5 000,00 €	376 000,00 €	27 900,00 €	500,00 €	404 400,00 €

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
CANNES

Section : CO
Feuille : 000 CO 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 14/11/2022
(fuseau horaire de Paris)

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

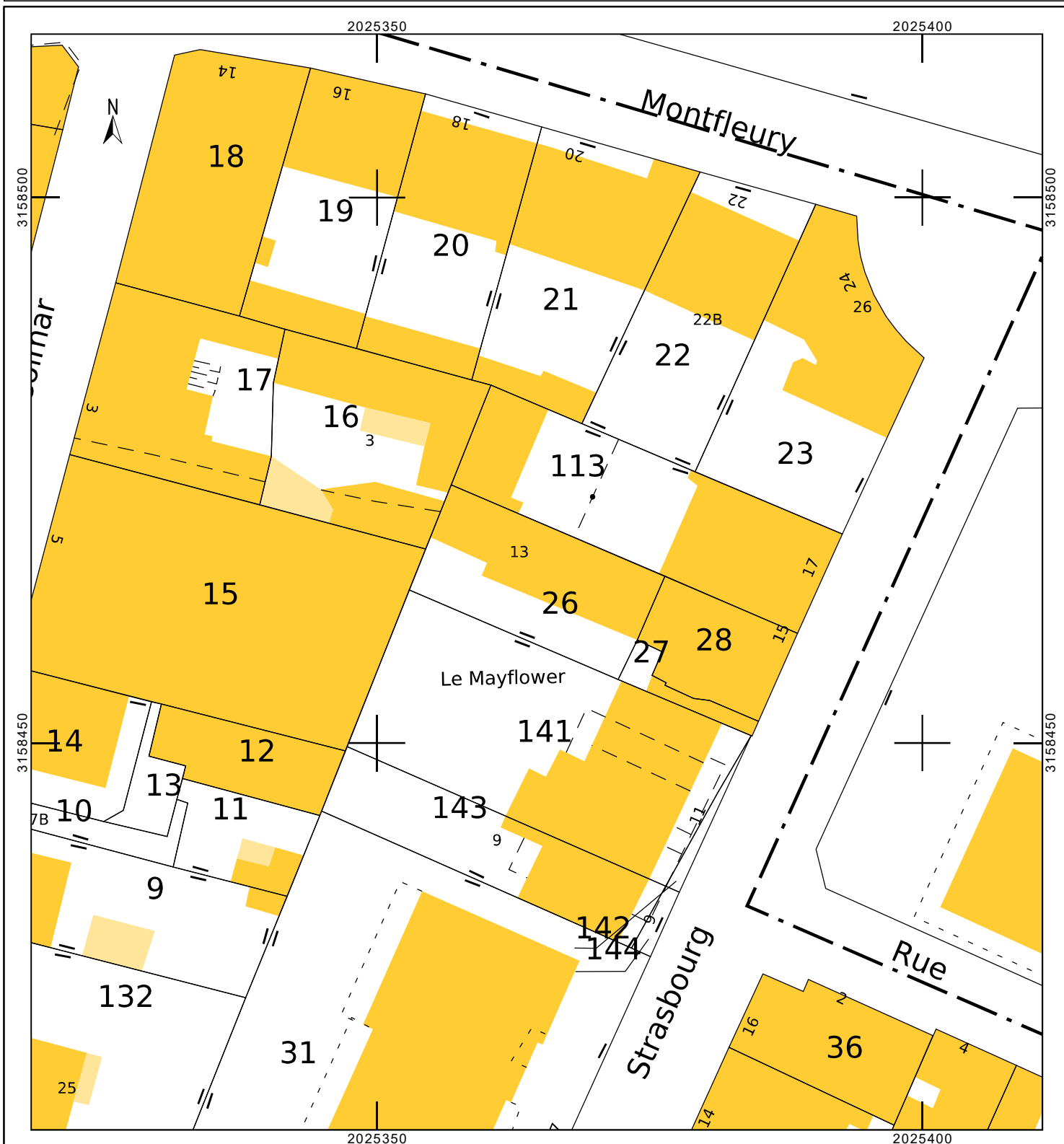
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

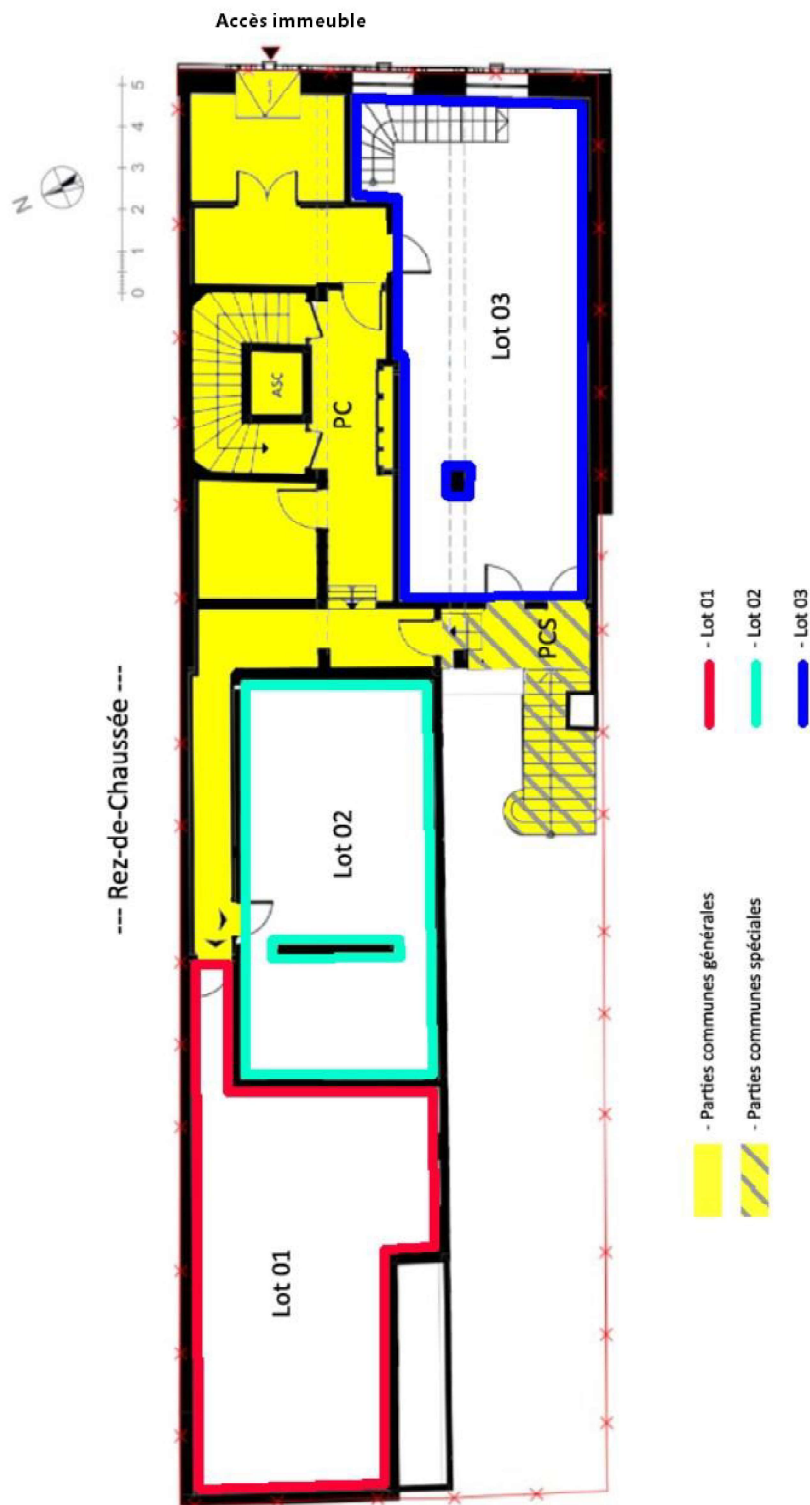
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

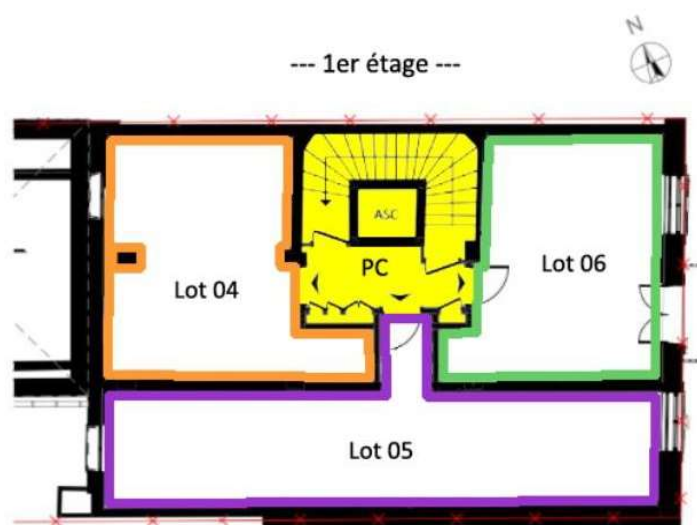
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
GRASSE
Centre des Finances Publiques 29
TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131
06131 GRASSE CEDEX
tél. 0493403601 -fax
cdif.grasse@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

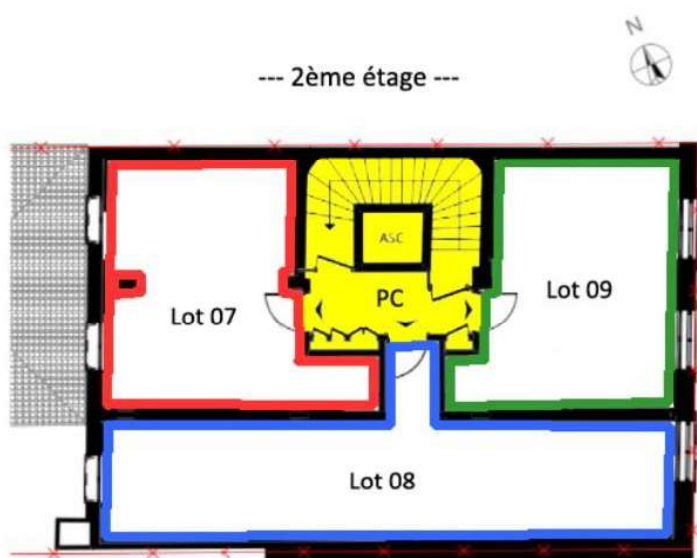
cadastre.gouv.fr







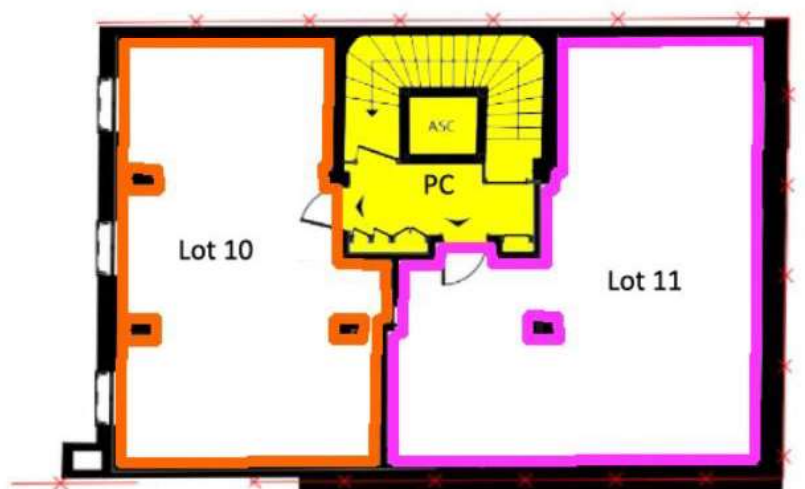
- Parties communes générales
- Lot 04
- Lot 05
- Lot 06



- Parties communes générales
- Lot 07
- Lot 08
- Lot 09



--- 3ème étage ---

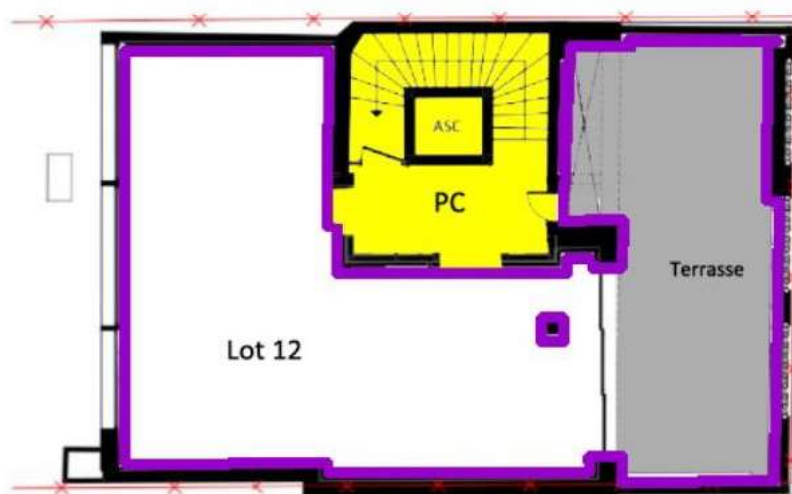


- Parties communes générales

- Lot 10

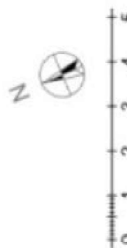
- Lot 11

--- 4ème étage ---



- Parties communes générales

- Lot 12





Photos



ORIGINE DE PROPRIÉTÉ
DÉS BIENS IMMOBILIERS

Les biens Immobiliers objet des présentes appartiennent à Madame Marie Fernande RUC, pour l'usufruit, et à la Société « MFJ PATRIMOINE » pour la nue-propiété, par suite des faits et en vertu des actes suivants.

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître Emile PRAT, alors notaire à CANNES (Alpes-Maritimes), le 24 mars 1959, Monsieur Jacques André RUC, ci-après plus amplement nommé, époux de Madame Marie Fernande de VION de GAILLON, vendeur aux présentes, a acquis, pour le compte de la communauté de biens qui existait entre eux, Partie des biens immobiliers objet des présentes, De Madame Louise Ernestine NOVARA, comptable, demeurant à CANNES, Villa Les Sylves, Chemin des Oliviers, née à CANNES le 7 juillet 1896, divorcée de Monsieur Victor ROATTA, Moyennant le prix de 5.500.000 Anciens Francs, sur lequel 3.000.000 Anciens Francs ont été payés comptant et quittancés dans l'acte. Quant au solde, il a été stipulé payable le 24 mars 1960. Ledit acte a été publié au Bureau des Hypothèques de GRASSE le 27 avril 1959, volume 4323 numéro 13. L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ANNEXÉ à la minute
d'un acte reçu le :

11 MARS 2022

Par le notaire soussigné

Ledit solde de prix a été réglé depuis ainsi que LE VENDEUR le déclare sans en justifier.

II - Aux termes d'un acte reçu par Maître André VOUILLON, notaire à CANNES, agissant en qualité d'administrateur de l'Etude de Maître TRAISSAC, notaire à CANNES, le 20 septembre 1968,

Monsieur Jacques André RUC, sus-nommé, a acquis,

Partie des biens immobiliers objet des présentes,

De Madame Marie Jeanne Antoinette NOVARA, sans profession, veuve de Monsieur Jean VERDIER, demeurant à CANNES, 15, boulevard de Strasbourg autrefois et actuelle Rue Léon Noël numéro 38, née à CANNES le 28 novembre 1890,

Moyennant le prix de 50.000,00 Francs, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Ledit acte a été publié au Bureau des Hypothèques de GRASSE le 26 octobre 1968, volume 9129 numéro 15.

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

III - Aux termes d'un acte reçu par Maître André VOUILLON, notaire à CANNES, le 14 mai 1971,

Monsieur Jacques André RUC, sus-nommé, a acquis pour le compte de la communauté existant entre lui et Madame Marie Fernande de VION de GAILLON,

Partie des biens immobiliers objet des présentes,

De Madame Joséphine Marie NOVARA, sans profession, veuve de monsieur Armand MENNETRIER, demeurant à CANNES, 89, avenue du Petit Juas, Villa Francine, née à CANNES le 23 juin 1894,

Moyennant le prix de 70.000,00 Francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Ledit acte a été publié au deuxième bureau des hypothèques de GRASSE le 29 juin 1971, volume 566 numéro 5.

IV - Partie des constructions ont été édifiées par Monsieur et Madame Jacques RUC au moyen de deniers appartenant à la communauté qui existait entre eux.

V - Apport

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marc BIGNELL, notaire à CAGNES SUR MER, le 3 août 1999, Monsieur et Madame Jacques RUC ont fait apport à la société « MFJ PATRIMOINE » de la nue-propriété pour y réunir l'usufruit au décès du survivant de Monsieur et Madame Jacques RUC, des anciens lots numéros 3 à 12 constituant l'entier immeuble objet des présentes.

Ledit acte a été publié au Premier Bureau des Hypothèques de GRASSE le 21 septembre 1999, volume 99 P numéro 7771.

VI - Décès de Monsieur Jacques RUC

Monsieur Jacques André RUC, en son vivant retraité, époux de Madame Marie Fernande de VION de GAILLON, demeurant à CANNES, 13 et 15, boulevard de Strasbourg, né à PARIS (17ème) le 5 août 1921, est décédé à MOUGINS le 12 novembre 2000, laissant pour recueillir sa succession :

a) Son épouse survivante, demeurée sa veuve :

Madame Marie RUC, née de VION de GAILLON, sus-nommée, vendeur aux présentes,

- commune en biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de PARIS (17ème) le 21 avril 1951,

- donataire de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession de son défunt mari, sans exception ni réserve, en vertu d'un acte reçu par Maître Richard DAGONNOT, notaire à CANNES, le 5 juillet 1983, enregistrée,

- usufruitière légale du quart des biens composant la succession en vertu de l'article 767 du Code Civil ; lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu de la donation sus-visée.

b) Et pour habile à se dire et porter son seul héritier :

Monsieur Guy-François RUC, sus-nommé, vendeur aux présentes,

Son fils, seul enfant issu de son union avec Madame de VION de GAILLON, son épouse survivante,

Et en cette qualité héritier pour la totalité des biens dépendant de la succession, sauf les droits sus-énoncés du conjoint survivant.

Ainsi que ces faits et qualité sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Guy LEVY, notaire à CAGNES SUR MER, le 2 décembre 2003.

Madame Marie RUC a opté pour l'exécution de la donation lui profitant pour la totalité en USUFRUIT des biens de la succession aux termes d'un acte reçu par Maître LEVY, notaire sus-nommé, le 2 décembre 2003, contenant attestation immobilière après le décès de Monsieur Jacques RUC.



Ville de Cannes

DIRECTION DE L'URBANISME
SERVICE URBANISME REGLEMENTAIRE

Numéro à rappeler
CU 06029 21 0620

Maître VUATTIER Jean-Christophe
9 Rue ANATOLE FRANCE - BP 392
02108 SAINT-QUENTIN

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

Dossier n° **CU 06029 21 0620**, déposé le **12 juillet 2021**

Délivré par le **Maire**

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de permis de construire, est déposée dans le délai DE 18 MOIS à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles figurant aux cadres 6, 7 et 12 (un délai de validité plus long peut être mentionné au cadre 13 dans le cas d'un CU de type b). Cette mesure est étendue au régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi qu'aux limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain, à l'exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...)

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain 13/15 Boulevard DE STRASBOURG

Propriétaire

Parcelles CO0026 CO0027 CO0028

Demandeur

Maître VUATTIER Jean-Christophe
9 Rue ANATOLE FRANCE - BP 392
02108 SAINT-QUENTIN

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain : 354,00 m²

Cadre 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT en date du 12/07/2021

A - Demande formulée en vue de savoir de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1.1^{er} alinéa du code de l'urbanisme)

Cadre 4 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Plan Local d'Urbanisme 18/11/19

Zone(s) : UBf

Le Règlement de la zone PLU est téléchargeable sur le site de la ville de Cannes : www.cannes.com
rubrique cadre de vie – logement urbanisme – urbanisme - plan local d'urbanisme - fonds documentaires.

Cadre 5 : SERVITUDES UTILITE PUBLIQUE

AC2 Sites inscrits

Sites inscrits

AC1/M.H.I. inscrit Servitudes de protection des monuments historiques - Site inscrit : Hotel Carlton

Cadre 6 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Opération		
Zonage d'assainissement collectif	Zonage d'assainissement collectif	
Aléa retrait-gonflement des argiles	Aléa : Moyen	

Type Servitude A	Nom	
Voies bruyantes	Voies bruyantes	
Espace proche du rivage	Espace proche du rivage	
Hauteur imposée	Hauteur :	
Hauteur imposée	Hauteur : 12m	

Lotissement : sans objet

Cadre 7 : DROIT DE PREEMPTION

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

<u>Droit de préemption affecté au dossier</u>		
Zone soumise au droit de préemption urbain	Renforcé	

Cadre 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Desservie en capacité suffisante	Direction de l'assainissement	
Eau potable	Desservie en capacité suffisante	Lyonnaise des Eaux	
Electricité	Desservie en capacité suffisante	EDF	
Voirie	Desservie en capacité suffisante	Direction de la Voirie	

Cadre 9 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
 (ARTICLES L.332-6 ET L.520-1 DU CODE DE L'URBANISME)

TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux	
☒ Taxe d'aménagement part communale		
Taux unique : 5... %	Superficie du bassin des piscines X 200€ X 5% Nombre emplacements stationnement extérieur X 2000€ X 5%	
☒ Taxe d'aménagement part départementale		
Taux unique : 2.5..%	Superficie du bassin des piscines X 200€ X 2.5% Nombre emplacements stationnement extérieur X 2000€ X 2.5%	
☒ Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive).		
☐ Versement pour dépassement du plafond légal de densité.		
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites: • par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux ; • par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.	
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.		
☒ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).		
Participations préalablement instaurées par délibération.		
☒ Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -a).		

- | |
|---|
| ☒ Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -d).
Délibération générale du : 04/03/2002
Délibération spécifique du :/...../..... |
| ☒ Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).
(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est joint au certificat). |

Cadre 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE

Sans objet

Cadre 11 : OBSERVATIONS

- 1) La commune de Cannes étant inscrite à l'inventaire des sites pittoresques du département (arrêté interministériel du 10/10/74), toute demande de permis de construire ou de démolir sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Art R425-1 et Art R425-30 du Code de l'Urbanisme)
- 2) Tout projet devra se conformer et/ou intégrer les prescriptions relatives au porté à connaissance de l'Etat relatif aux risques inondations et ruissellements, notifié le 10 mars 2020.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 412-2 et R. 421-1-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² (Art R.431-2 du Code de l'Urbanisme)

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de SHOB, et pour les serres de production dont le pied droit à une hauteur à 4 mètres, il est de 2.000 m² de surface hors œuvre brute).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (art. L. 315-1 du Code de l'Urbanisme).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à : Cynthia COLIN

Tél. 04.97.06.42.70

CERTIFICAT de NUMEROTAGE

DEMANDEUR		Références demande :
NOM, PRENOM	MAITRE VUATTIER JEAN-CHRISTOPHE	
ADRESSE	9 Rue ANATOLE FRANCE - BP 392 02108 SAINT-QUENTIN	
PROPRIETE		
ADRESSE DU TERRAIN	13/15 Boulevard DE STRASBOURG	
PARCELLES	CO0026 CO0027 CO0028	
Superficie en M2	354,00 m²	
PROPRIETAIRE		
NUMEROTAGE		
La parcelle ci-dessus référencée est numérotée : 13/15 Boulevard DE STRASBOURG		
Salubrité / Péril		
SALUBRITE - PERIL		
Rénovation Urbaine - NON		
Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) - NON		
Zone d'anciennes carrières - NON		
Secteur sauvegardé - NON		
Restauration immobilière - NON		
Zone de résorption de l'habitat insalubre - NON		
Division en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière non soumise à déclaration préalable (Art L111-5-2 du Code de l'Urbanisme) - Pas de délibération du Conseil Municipal		
Arrêté de péril - NON		
Insalubrité - NON		
Interdiction d'habiter - NON		
Zone sismicité - OUI - N° 3 modéré		
DISPOSITIONS RELATIVES A LA LOI DU 8 JUIN 1999 (TERMITES ET INSECTES XYLOPHAGES)		
L'immeuble est situé dans une zone contaminée avec obligation de produire un état parasite (termite, insectes xylophages)		
Arrêté préfectoral du 10 mars 2017		
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DECRETS 99.483 ET 99.484 DU 9 JUIN 1999 (PLOMB)		
L'immeuble est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).		

AUTRES

Pour ce qui concerne le raccordement à l'assainissement communal contacter :

SLE Direction Générale Cote d'Azur

836 chemin de la plaine 06250 MOUGINS

Afin de vous permettre de remplir la fiche faisant apparaître **l'état des risques naturels et technologiques** du bien que vous avez à vendre ou à louer, vous pouvez consulter le dossier communal d'information sur ces risques en Mairie de Cannes : **Hôtel de Ville annexe Bd de la Ferrage Service Urbanisme 2^{ème} étage**

Vous pouvez également consulter ce dossier sur le site Internet de la D.D.T.M :

<http://www.alpes-maritimes.equipement.gouv.fr>

Cannes le
Pour le Maire,
L'Adjointe Déléguée

03 AOÛT 2021

Emma VERAN





DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

(LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové consolidé par le décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016).



13/15 Boulevard de Strasbourg
06400 CANNES

A. Table des matières

B. Diagnostic technique Global, Accès au logement et chiffrage 3

1. Objet de la mission	4
2. Description de l'immeuble.....	7
3. Etat de situation	8
4. Plans	11
5. Détail de l'étude	16
6. Description des travaux à prévoir	22
7. Autres points d'observation	26
8. Synthèse des travaux par ordre de priorité.....	27
9. Certification / Responsabilité Civile Prestataire	28
10. Annexes	30

C. Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique et les possibilités d'amélioration énergétique31

B. Diagnostic technique Global, Accès au logement et chiffrage

1. Objet de la mission

Numéro de dossier : 22/0472/S.A GRELINE
Version du dossier : Indice 2
Date du repérage : 01/04/2022
Heure d'arrivée : 11 h 30

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Adresse : 13/15 Boulevard de Strasbourg
Code postal : 06400
Commune : CANNES
Département : Alpes-Maritimes (06)
Section cadastrale : CO
Parcelle numéro : 26, 27, 28
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ensemble de l'immeuble (PP + PC)

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : S.A GRELINE
Adresse : 235 Boulevard Clémenceau
Commune : 59700 MARCQ-EN-BAREUIL

Donneur d'ordre sur déclaration de l'intéressé (si différent du propriétaire)

Nom et prénom : .. S.A GRELINE
Adresse :

Repérage

Périmètre de repérage :
Ensemble du bien concerné
(Parties communes et privatives)

REPRESENTANT DU PROPRIETAIRE (ACCOMPAGNATEUR) :

Sans accompagnateur

Date du repérage : 01/04/2022

Observation : Copropriété en cours de création.

Fait à **NÎMES**
Le **06/12/2022**

Par : **BENOIST Thomas**



L'article 58 de la loi relative au logement et à l'urbanisme rénové (Alur) a mis en place le diagnostic technique global de la copropriété (DTG) pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans.

Décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016 relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

Vérification et conseils techniques sur site :

Un technicien qualifié dresse sur place un inventaire complet et précis des désordres susceptibles de mettre en cause la stabilité, la salubrité et la sécurité de l'immeuble après observation des éléments accessibles composant le bâti. Il établit un rapport indiquant tous les points vérifiés et spécifie ceux pour lesquels une anomalie a été constatée, il préconise une intervention et son degré d'urgence.

Audit des équipements – conformité – sécurité :

Le contrôle technique permet de vérifier l'état des principaux équipements : réseaux, étanchéité, ventilation, sanitaires, contrat d'entretien d'ascenseur, contrat d'entretien du chauffage collectif, électricité, éléments de sécurité...

Etat des structures apparentes :

Les points de contrôle vérifiés sont les suivants ; charpente, poutres, murs extérieurs et intérieurs, planchers, escaliers, sous-sol, fondations si apparentes. Chaque rubrique fait l'objet d'une description sommaire et de l'indication de l'état des lieux.

Information relative à la prestation :

Il est de l'obligation du propriétaire/donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherches, travaux, contrats d'entretien, etc.) relatifs à la mission demandée.

Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces/locaux pour lesquels l'opérateur a été mandaté. Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons. L'opérateur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires/trappes d'accès aux combles scellées/trappes de visites technique, détuilage...).

Dans le cas d'une couverture de toiture inaccessible depuis les combles, la hauteur d'intervention de l'opérateur ne pourra être supérieur à 4 mètres calculé depuis le sol, ou la terrasse si la largeur de celle-ci permet le positionnement stable d'une échelle, jusqu'à la tuile d'égout ou tuiles de rives.

Les évaluations sommaires des coûts sont données à titre indicatif et ne doivent être utilisées que pour obtenir un premier ordre d'idée. Elles ne remplacent en rien le chiffrage véritable réalisé par un professionnel qualifié, qui tiendra compte des délais d'exécutions des travaux, de l'accessibilité du chantier, du choix des matériaux, des produits de construction classiques ou écologiques, de l'originalité et de l'esthétique et choix technique désirés. Les évaluations sommaires des coûts sont estimées d'après les mesures figurants aux plans originaux tirés de l'état descriptif de division en copropriété ou mesures estimées par l'opérateur sans garantie d'exactitude.

Avertissement :

Seul un document authentifié à la fois par le cachet et la signature originaux du Technicien peut engager sa responsabilité. Les données informatiques engagent la responsabilité du Technicien que si elles sont conformes à un document reproduit sur papier et authentifié.

Le présent rapport ne se substitue pas aux diagnostics réglementaires obligatoires avant-vente, location ou travaux sur parties privatives et/ou parties communes.

Ce rapport et les informations qu'il contient sont, de façon restrictive, le reflet des observations visuelles du vérificateur ayant visité le bâtiment. En aucun cas, ces communications ne peuvent se substituer à l'étude d'organismes officiels et agréés, de contrôle.

Ce présent document **ne peut être assimilé à une étude d'exécution** et ne peut engager notre responsabilité s'il est utilisé comme dossier de consultation d'entreprises.

Si des désordres structurels devaient être constatés dans le présent rapport, ils devront faire l'objet d'une étude préliminaire permettant de définir et d'aboutir à une action de réparation.

Parties communes de copropriété :

Les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, qui les possèdent donc en indivision.

A défaut de clause contraire ou en cas d'ambiguïté du règlement de copropriété, l'article 3 de la loi considère comme parties communes : le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès; le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun (ascenseur, systèmes de chauffage ou de climatisation, antennes collectives, boîtes aux lettres, interphones, compteurs, etc.), y compris les parties de canalisations qui traversent des locaux privatifs; les coffres, gaines et têtes de cheminées; les locaux des services communs; les passages et corridors.

Droit de jouissance :

Le règlement de copropriété peut aussi prévoir qu'un copropriétaire bénéficie d'un droit de jouissance exclusif et privatif sur une partie commune. Dans ce cas, ce droit de jouissance est un élément accessoire et perpétuel de sa partie privative, droit qu'il ne peut vendre ni louer séparément. En principe, la copropriété devra alors assurer à ses frais l'entretien et la conservation de cette partie commune, notamment en ce qui concerne le gros œuvre. Mais le règlement de copropriété peut prévoir des dispositions différentes en mettant ces dépenses à la charge du titulaire.

2. Description de l'immeuble

Volumétrie :

NOMBRE DE BATIMENTS	1
NOMBRE DE NIVEAUX	6
ESPACES EXTERIEURS (JARDINS, COURS, PATIOS, ETC)	2
CAGES D'ESCALIER OU CIRCULATIONS COMMUNES	1

Pièces ou parties de l'immeuble non visitées :

LOCALISATION	PARTIES DU LOCAL	RAISON
-	-	-

Composition générale :

ACCES PARTIES COMMUNES	DEPUIS LA RUE
MURS	MURS PIERRE DE TAILLE OU MOELLONS AVEC REPLISSAGE
CHARPENTE	TRADITIONNELLE BOIS
COUVERTURE	TUILES TERRE CUITE

Mitoyenneté :

ELEMENT	NORD OUEST	NORD EST	SUD EST	SUD OUEST
FAÇADES	X	X		X
CLOTURES	X			X
TOITURES	X	X		X

3. Etat de situation

Gestion technique de l'immeuble, Entretien, Vérifications périodiques

Désignation	Etat du document	Validité	Commentaires
Ancien Diagnostic Technique Global (DTG)	Inexistant ou Non communiqué		
Présence et tenue du carnet d'entretien	Inexistant ou Non communiqué		
Contrats et rapports de vérifications périodiques (électricité, incendie, chaufferie, ascenseur...)	Inexistant ou Non communiqué		
Contrats et rapports de vérifications périodiques des conduits de fumée	Inexistant ou Non communiqué		
Contrats et rapports de vérifications périodiques des conduits de VMC	Inexistant ou Non communiqué		

Obligation légales et réglementaires

Désignation	Etat du document	Validité	Commentaires
Etat Descriptif de Division, Plans de division de lots et parties communes	Existant	Bon	Dressé par Activ'Expertise, dossier n°22/0472 indice 4, daté du 06/12/2022
Règlement de copropriété	Création en cours		
Souscription d'une assurance responsabilité civile	Inexistant ou Non communiqué		

Diagnostics et analyses

Désignation	Etat du document	Validité	Commentaires
Ancien Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif ou Audit énergétique	Inexistant ou Non communiqué		
Diagnostic DTA des parties communes*	Inexistant ou Non communiqué		
Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) Parties communes*	Inexistant ou Non communiqué		
Diagnostic termites, Etat parasite	Bon (dossier informatisé)	Dépassée	Dressé par MCTB, diagnostic du 26/02/2021
Autres analyses réalisées selon besoins spécifiques (Diagnostic Plomb avant travaux, Recherche Plomb dans l'eau, Diagnostic Amiantes avant travaux/ avant démolition, etc)	Inexistant ou Non communiqué		

* Conditions d'obligation de réalisation mentionnées page suivante.

Note importante concernant les diagnostics et analyses :

Lors de la préparation et la réalisation du présent DTG, il a été demandé l'ensemble des documents ayant été réalisés dans la liste ci-dessus (liste non exhaustive) afin de procéder à l'état de situation documentaire de la copropriété.

Il a notamment été demandé de fournir les diagnostics Amiante (DTA) et Plomb (CREP) des parties communes **pouvant faire apparaître des obligations d'entretien, travaux, analyses complémentaires, précautions ou actions correctives**. Dans le cas où certains documents n'auraient pas été fournis/réalisés par le propriétaire ou représentant du propriétaire, le présent DTG ne saurait alors mentionner les éventuelles obligations associées. La société Activ'Expertise se décharge de toute responsabilité d'absence de mention de ces points dans le DTG en raison de non-présentation des documents. L'obligation du/des propriétaires de se référer à ces documents et le cas échéant de réaliser

les obligations mentionnées restent pleinement valables, même si ces obligations ne sont pas mentionnées dans le présent DTG.

Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) pour Parties communes :

Article L1334-8 du code de la santé publique :

Tous travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements, définie par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5.

Si un tel constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à l'occasion de nouveaux travaux sur les mêmes parties.

En tout état de cause, les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, devront avoir fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb à l'expiration d'un délai de quatre ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique.

Extrait de l'arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb

Art. 1er. – Les travaux en parties communes de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements mentionnés à l'article L. 1334-8 du code de la santé publique sont ceux susceptibles de produire des poussières ou des écailles de peinture.

Art. 2. – L'altération des revêtements est considérée comme substantielle au sens de l'article L. 1334-8 du code de la santé publique lorsqu'au moins une des conditions suivantes est vérifiée :

- les travaux comportent la création d'ouvertures, la modification, la rénovation, le remplacement d'une huisserie ;*
- la surface cumulée des revêtements de mur ou de plafond susceptible d'être altérée représente au moins 20 mètres carrés ;*
- lorsque les travaux portent de manière sélective sur des plinthes, tuyauteries, radiateurs, rambardes, mains courantes, balustres, limons, crémaillères, marches et contremarches, si le cumul des longueurs des éléments peints sur lesquels sont prévus les travaux excède 25 mètres linéaires.*

Dossier Technique Amiante (DTA) pour Parties communes :

Les propriétaires d'immeubles en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1er juillet 1997 ont l'obligation d'avoir fait procéder à une recherche d'amiante dans les parties communes.

Ce diagnostic amiante doit avoir été réalisé au plus tard le 31 décembre 2005. Le résultat du diagnostic doit être incorporé au DTA (Dossier Technique Amiante). Le syndic ou le propriétaire de l'immeuble est responsable de sa mise à jour, notamment en cas d'évolution de la législation ou lorsque de nouveaux éléments contenant de l'amiante sont détectés, lors de travaux par exemple.

La législation ayant évolué en 2012, les DTA réalisés avant 2013 doivent faire l'objet d'une mise à jour portant sur les nouveaux éléments à inspecter (liste B). Une mesure transitoire accorde un délai jusqu'en fin janvier 2021 mais les DTA doivent être refaits immédiatement en cas de vente, de repérage, d'évaluation ou de travaux portant sur des matériaux aimantés. Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 mars 2013 ne sont valables que s'ils avaient conclu à l'absence d'amiante. Les diagnostics positifs, c'est-à-dire révélant des éléments amiantés, réalisés entre ces dates, doivent être refaits.

Si le syndic ou le propriétaire de l'immeuble n'a pas fait procéder à ce diagnostic ou aux travaux prescrits, sa responsabilité civile et pénale peuvent être engagées.

Le Dossier Technique Amiante doit être mis à disposition des occupants (propriétaires et locataires mais aussi employeurs, représentants du personnel et médecins du travail pour les immeubles comportant des locaux professionnels) et des personnes devant intervenir pour des travaux ou de la maintenance sur l'immeuble.

La fiche récapitulative doit être transmise aux occupants dans un délai d'un mois après sa réalisation ou sa modification.

Travaux réalisés d'après documentation

Eléments concernés	Date	Prestataire	Document fourni

Travaux réalisés sur déclaration du propriétaire

Eléments concernés	Date	Prestataire

Travaux réalisés sur observation de l'opérateur

Eléments concernés	Observation

Observations :

Copropriété en cours de création.

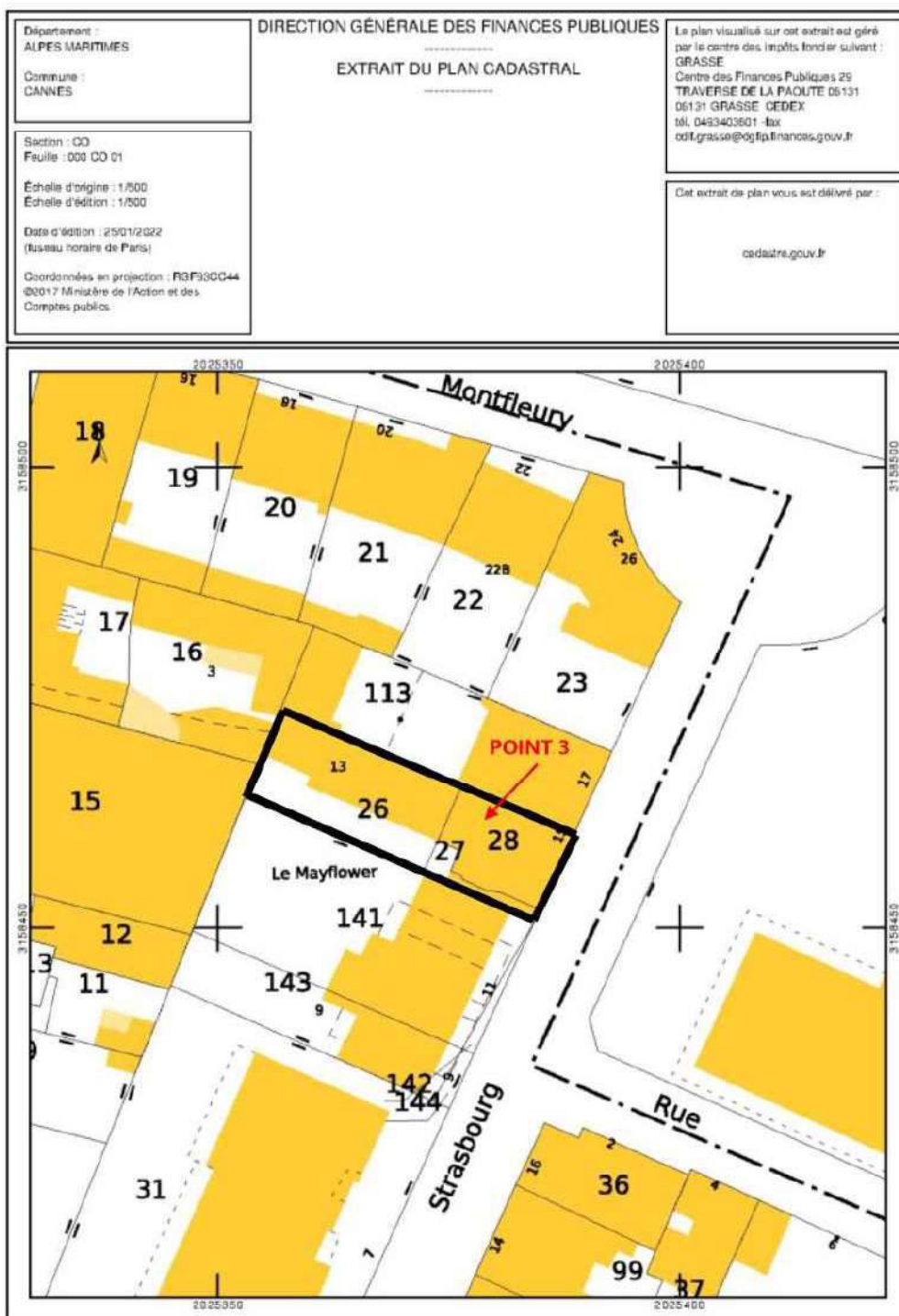
Permis de construire PC n°06029 21 0070 délivré le 15/02/2022 consultable à la Mairie de Cannes, présence de panneau d'affichage observable depuis la voirie à ce jour.

Les cloisonnements de parties privatives étant menés à évoluer selon la restauration faisant l'objet du permis de construire cité ci-dessus, le cloisonnement des lots est exclu du champ de recherche.

4. Plans

Les plans suivants sont des croquis ayant pour objectif de décrire le/les immeubles faisant l'objet de l'étude. Ces plans servent notamment à situer les différents points d'observation cités plus loin. Les plans ci-dessous n'ont pas pour objectif d'être à l'échelle ni de pouvoir servir à tout autre usage que d'illustrer le présent DTG.

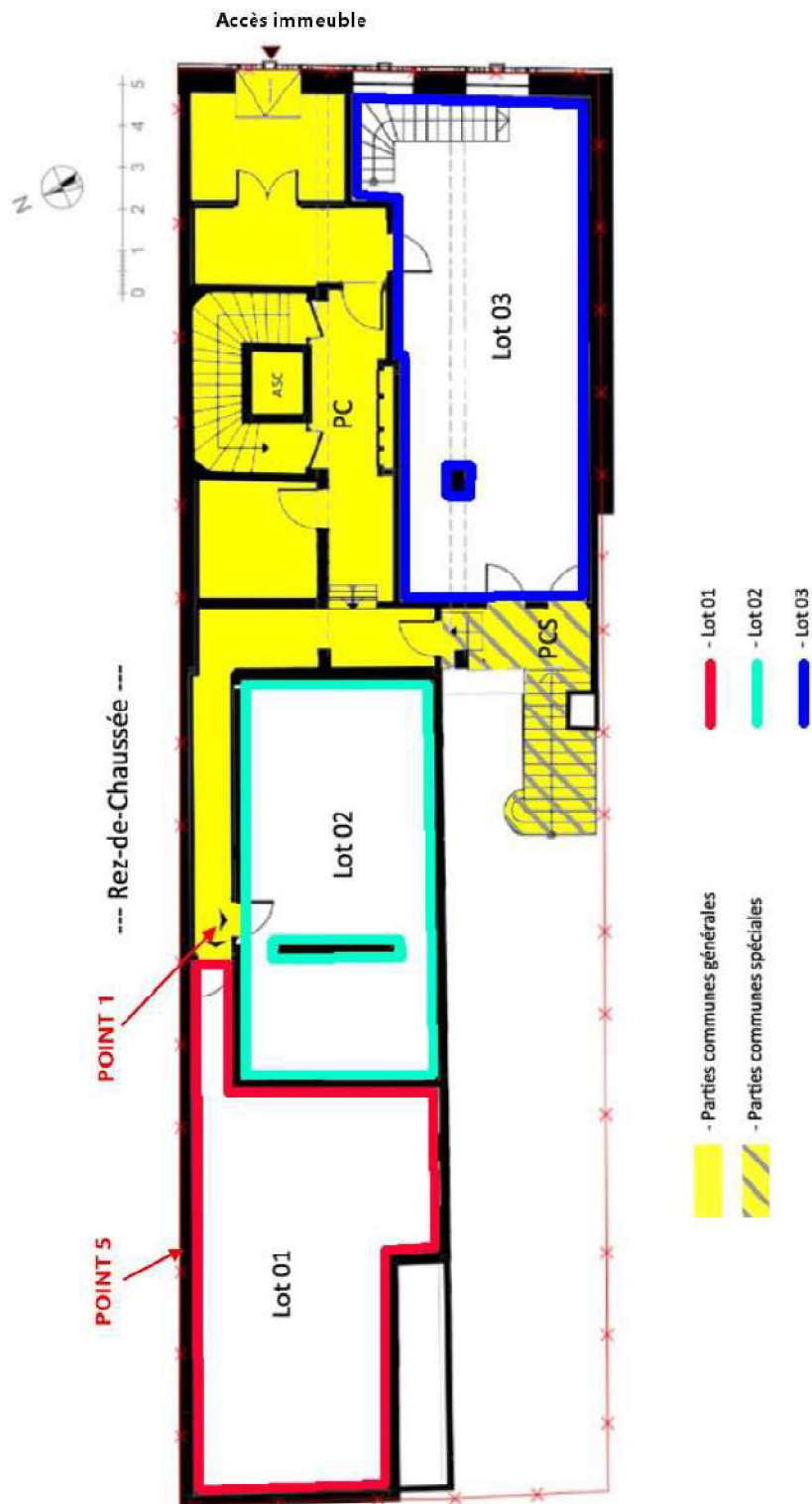
Extrait de plan cadastral



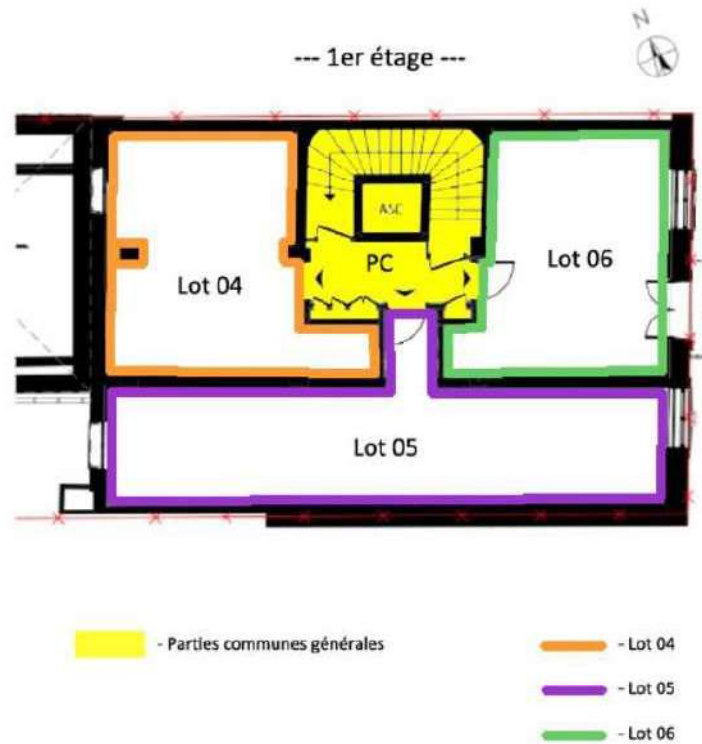
Rez-de-Jardin



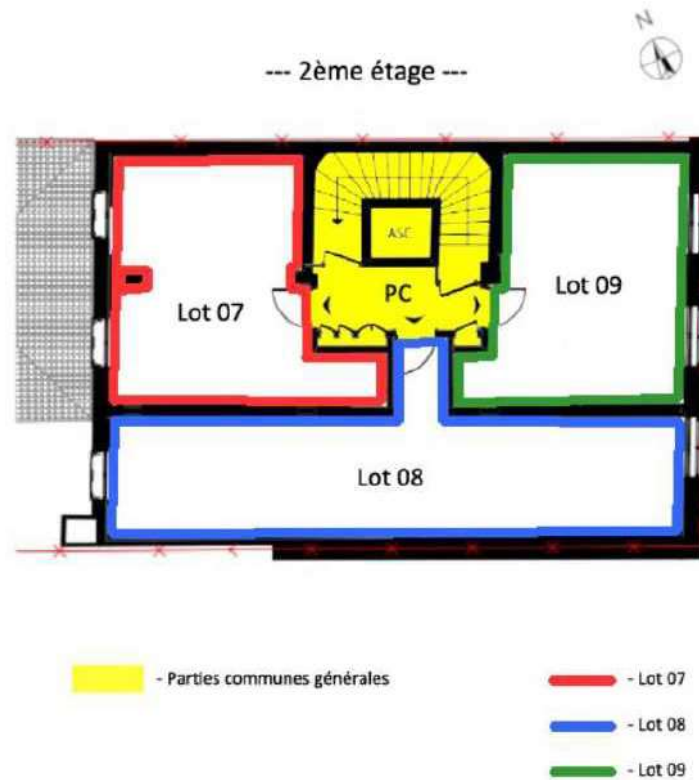
Rez-de-chaussée



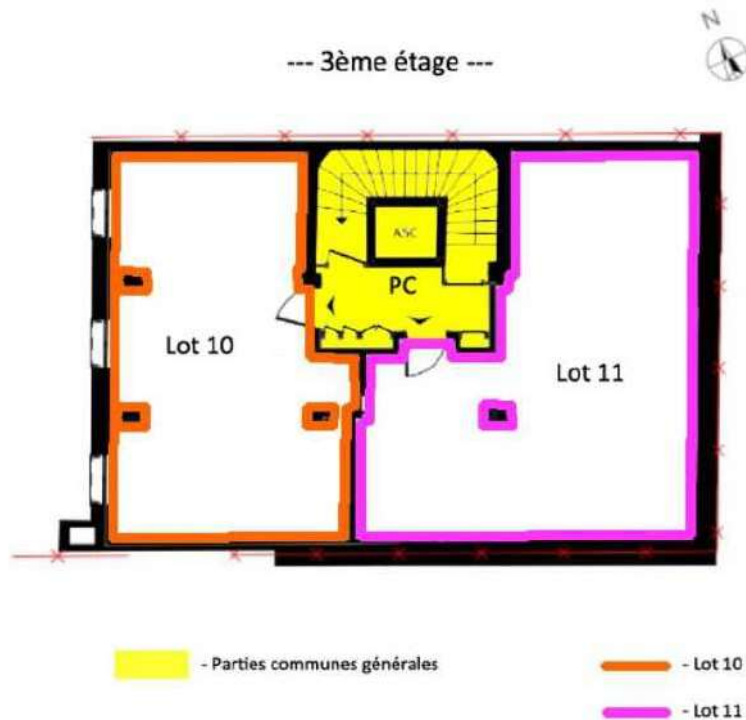
R+1



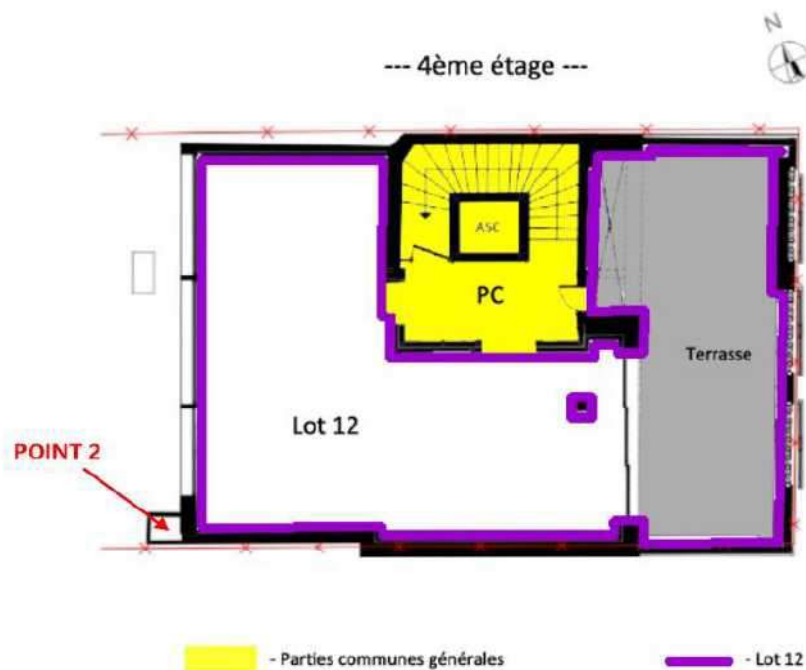
R+2



R+3



R+4



5. Détail de l'étude

Légende : S.O = Sans objet

PARTIES EXTÉRIEURES									
Accès:	Cour en fond de parcelle, accessible par les parties communes.								
Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Clôture/muret	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Emmarchement	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Rampe	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Sol/Revêtement	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Bordures	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Jardinières	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Places de parking	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Portail	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Portillon	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Eclairage	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	

INFRASTRUCTURE									
Accès:	Sous-sol partiel en rez-de-jardin accessible. Absence de vide sanitaire.								
Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Semelles	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Longrines	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Murs	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☐	4
Cours anglaises	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Dallage	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Plancher haut	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Aérations	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Trappe d'accès Vide Sanitaire	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	

FAÇADES									
Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Enduit	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Bardage	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Portes	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Fenêtres et baies	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Appuis de fenêtre	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
volets	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Linteaux	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Grilles	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Enseignes	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Marquises	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Garde-corps	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Calfeutrements	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Génoises/Corniches	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Balcons	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Loggias	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Autres	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	2

SUPERSTRUCTURE									
Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Murs porteurs périphériques	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Murs de refend	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Planchers bas	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Planchers intermédiaires	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Chevêtres	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Poteaux	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Poutres	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Châînages	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Raidisseurs	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	

COMBLES/CHARPENTE									
Accès:	Combles sur RDC accessibles par trappe au Rdc.								
Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Plancher haut	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Isolant	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	
Fermettes	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Pannes sablières	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	
Pannes intermédiaires	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☐	1
Pannes faîtières	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Arbalétriers	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Entraits	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Poinçons	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Contrefiches	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Chevrans	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	
Voliges/Parefeuilles/Pare-vapeur	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Conduits	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	

COUVERTURE/TOITURE									
Accès:	Accès par fenêtre au R+1 ou par terrasse au R+4.								
Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Parties courantes	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Faîtages	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Closoirs	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Rives	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Solins	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☐	3
Bandes porte solin	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Fenêtres de toit	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Tabatières	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Ventilations	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Tuiles douilles	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Conduits de cheminée/évacuation	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☐	2
Lucarnes	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	

COUVERTURE/TOITURE									
Accès:	Accès par fenêtre au R+1 ou par terrasse au R+4.								
Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Noes	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Arêtiers	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Egouts	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Enduits en retour de pignon	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Sous faces de débords de toiture	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	

TOITURE TERRASSE									
Accès:									
Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Etanchéité partie courante	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Relevés d'étanchéité	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Acrotères	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Couvertines	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Bavettes	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Calfeutrement	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	
Dalles sur plot ou autre revêtement	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	

CIRCULATIONS / ESCALIERS / PARTIES COMMUNES									
Accès:									
Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Sols	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Murs	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Plafonds	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Accès aux lots privatifs	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Plinthes	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Marches	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Contremarches	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Nez de marche	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	

CIRCULATIONS / ESCALIERS / PARTIES COMMUNES

Accès:									
Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Garde-corps	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Mains courantes	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Limons/crémaillères	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Portes	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Fenêtres	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Verrières	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Aérations	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Ascenseurs	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Autres	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	

EAUX PLUVIALES

Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Descentes d'eaux pluviales	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Gouttières	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☐	5
Coudes	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Dauphins	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Bacs à eau/Jambons	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Canalisations	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Regards	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Chéneaux	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	

ÉLECTRICITÉ

Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Dispositifs de comptage	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Lumières	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Interrupteurs/prises	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Armoires	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Mise à la terre	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	

GAZ									
Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Dispositifs de comptage/Armoires	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Ventilations	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Canalisations	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Piquages	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	

EAU POTABLE									
Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Dispositifs de comptage/Armoires	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	
Canalisations	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Piquages	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	

EAUX USÉES / EAUX VANNES									
Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Canalisations	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Piquages	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Ventilations de chutes	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Regards	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	

AUTRES ÉLÉMENTS									
Accès:									
Désignation	Visitable			Etat de conservation			Travaux à prévoir		Points associés
	Oui	Non	S.O	Bon	Moyen	Mauvais	Oui	Priorité	
Interphones/sonnettes	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Boîtes aux lettres	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Antennes	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Evacuation Pompe à Chaleur	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	
Autres	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	

6. Description des travaux à prévoir

POINT N°1

Localisation : Combles sur Rez-de-chaussée

Éléments concernés : Panne intermédiaire

Observations : La panne intermédiaire située directement au-dessus de la trappe de visite présente une forte torsion. Cette torsion, avec un axe égal à sa longueur, réduit d'un côté l'assise de la panne sur la ferme.

Recommandations : Renforcement de l'assise de panne sur un côté. Sinon, un changement complet de la panne peut également être envisagé.

Coût estimé des travaux : 450 €

A programmer dans un délai maxi de : 4 ans



POINT N°2

Localisation : Niveau toiture R+4

Éléments concernés : Conduit de fumée maçonné

Observations : Fissuration du conduit au niveau de l'égout de toiture haute.

Recommandations : Renforcement de la maçonnerie par cerclage, reprise maçonnerie.

Coût estimé des travaux : 340 €

A programmer dans un délai maxi de : 3 ans



POINT N°3

Localisation : Toiture R+4

Éléments concernés : Solin de conduit en sortie de toiture.

Observations : Plaque de zinc non fixée à son support.

Recommandations : Dépose de l'élément.

Coût estimé des travaux : 80 €

A programmer dans un délai maxi de : 2 ans



POINT N°4

Localisation : Rez-de-jardin/Sous-sol

Éléments concernés : Mur périphérique

Observations : Mur de soutènement de niveau semi-enterré au niveau de la voirie, ainsi que le mur mitoyen côté Nord-Est. Présence d'enduit en décollement fortement squamé, avec présence de salpêtre dû à des infiltrations d'eau par capillarité provenant du sol et côté voirie.

Recommandations : Prise en compte de ce point pour toute réfection. Les murs devront jouir d'une bonne ventilation, qu'il s'agisse des pièces ou des potentiels doublages. Des rupteurs de remontées capillaires peuvent également être envisagés.

Coût estimé des travaux :

Variable
selon
projet
architect
ural.

A programmer dans un délai maxi de : 6 ans



POINT N°5

Localisation : Limite séparative Nord

Eléments concernés : Chéneau

Observations : Présence de débris végétaux, empêchant le bon écoulement et évacuation des eaux pluviales.

Recommandations : Nettoyage régulier des gouttières et chéneaux d'évacuation d'eaux pluviales.

Coût estimé des travaux : 150 €

A programmer dans un délai maxi de : 3 ans



7. Autres points d'observation

Les points d'observation suivants ne font pas l'objet de préconisation de travaux. Ils peuvent avoir, par exemple, pour objectif d'attirer l'attention sur des éléments à surveiller, à titre informatif.

POINT A

Localisation : Niveau rez-de-chaussée, Façade donnant sur les cours.

Éléments concernés : Murs périphériques

Observations : Microfissurations visibles.

Recommandations : Pose de témoins de fissure afin d'évaluer toute évolution potentielle. Mise en place de suivi périodique.



8. Synthèse des travaux par ordre de priorité

Points	Localisation	Elément concerné	Résumé des travaux préconisés	Coût estimé*	Délai maximal de programmation
3	Toiture R+4	Solin de conduit en sortie de toiture.	Dépose de l'élément.	80 €	2 ans
2	Niveau toiture R+4	Conduit de fumée maçonné	Renforcement de la maçonnerie par cerclage, reprise maçonnée.	340 €	3 ans
5	Limite séparative Nord	Chéneau	Nettoyage régulier des gouttières et chéneaux d'évacuation d'eaux pluviales.	150 €	3 ans
1	Combles sur Rez-de-chaussée	Panne intermédiaire	Renforcement de l'assise de panne sur un côté. Sinon, un changement complet de la panne peut également être envisagé.	450 €	4 ans
4	Rez-de-jardin/Sous-sol	Mur périphérique	Prise en compte de ce point pour toute réfection. Les murs devront jouir d'une bonne ventilation, qu'il s'agisse des pièces ou des potentiels doublages. Des rupteurs de remontées capillaires peuvent également être envisagés.	Variable selon projet architectural.	6 ans

Coût global estimé des travaux :

1 020 €*

** Le coût global estimé peut varier selon les choix techniques/architecturaux/paysagers de certains points ou des travaux envisagés.*

9. Certification / Responsabilité Civile Prestataire



Certificat
Attribué à
BENOIST Thomas

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du Certificat*
Amiante sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	29/03/2021	28/03/2028
DPE sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	04/04/2021	03/04/2028
DPE avec mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	04/04/2021	03/04/2028
Electricité	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028
Gaz	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028
Plomb sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028
Termites métropole	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	27/06/2021	26/06/2028

Date : 16/03/2021 Numéro de certificat : 10298428
Laurent Croguennec, Président



* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bureauveritas.fr/certification-diag

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
Le Triangle de l'Arche, 9 cours du Triangle 92937 Paris-la-Défense CEDEX




Votre Agent Général
M MORANDEAU DENIS
26 AV VICTOR HUGO
84200 CARPENTRAS
☎ **0490630038**
📠 **04 90 60 53 46**

N°ORIAS **13 004 668 (DENIS MORANDEAU)**
Site ORIAS www.orias.fr



Assurance et Banque

SARL ACTIV HABITAT
1950 AVENUE MARECHAL JUIN
30900 NIMES

Votre contrat

Responsabilité Civile Prestataire
Souscrit le **01/01/2020**

Vos références

Contrat
7678266004
Client
1320626104

Date du courrier
04 janvier 2021

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :
ACTIV HABITAT

Est titulaire du contrat d'assurance n° **7678266004** ayant pris effet le **01/01/2020**.
Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS ADHERENT DE LA FRANCHISE
ACTIV'EXPERTISE**

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

La présente attestation est valable du **01/01/2021** au **01/01/2022** et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Guillaume Borie
Directeur Général Délégué

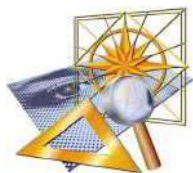
10. Annexes

----- Aucun -----

C. Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique et les possibilités d'amélioration énergétique

La présente copropriété n'étant pas équipée d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, au vu du Décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012, **l'immeuble concerné par le présent DTG n'est donc pas soumis au DPE à l'immeuble.**

Une étude complémentaire amenant à des recommandations afin d'améliorer la performance énergétique de la copropriété peut cependant être envisagé ultérieurement à l'initiative du syndicat de copropriété.



MCTB

Société assurée
par



Membre du GIE Termite
Phare Expertises

L'EXPERT DU CONTROLE TECHNIQUE IMMOBILIER - Sociétaire sous contrat N° 7719246204 " Responsabilité Civile Professionnelle "
Les Mandariniers A - 24, rue des Suisses - 06400 CANNES - tél. : 04 97 06 61 50- Fax : 04 97 06 61 59
Site Internet : mctb.fr - email : info@mctb.fr

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 133-5, L. 133-6, L. 271-4 à L. 271-6, R. 133-1 et R. 133-7
Arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.

Décret n°2006 - 1114 du 5 septembre 2006 (, R. 133-1 et R. 133-7 du C.C.H. / Ordonnance du 8 juin 2005

Recherche effectuée selon la norme NF P 03-201 (20/02/2016)

Paragraphe A

C1 - Référence du Demandeur / Mandataire

Nom : Sarl RUC HOTEL

Adresse : Hôtel Ruc Hôtel Cannes
13, Boulevard de Strasbourg

C.P & Ville : 06400 CANNES

Qualité : Propriétaire

Accompagnateur : Propriétaire

B1 - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : Hôtel Ruc Hôtel Cannes
13, Boulevard de Strasbourg

C.P & Ville : 06400 CANNES

Désignation : Local

Type : Hôtel

Etage :

Nombre de niveaux : 7

Lot N° : Nc

Cave, lot N° :

Garage, lot N° :

Sec. cadastrales : Nc

Situation au regard l'article L.133-5 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : commune concernée

Nc = Non communiqué

C2 - Désignation du propriétaire

Nom : Sarl RUC HOTEL

Adresse : Hôtel Ruc Hôtel Cannes
13, Boulevard de Strasbourg

C.P & Ville : 06400 CANNES

D - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : PORRATI Cédric

Entreprise : Sarl M.C.T.B.

Adresse : 24, rue des Suisses

C.P & Ville : 06400 CANNES

N° de SIREN : 412 860 180 RCS de Cannes

Assurance : AXA au 06/08/21

N° de police : RCP n° 56 931 364

Certificat de compétence délivré par QUALIXPERT (17 Rue Borrel, 81100 Castres). Depuis le 30/09/2012 au 30/09/2022 sous le n° C2014

Observations : La description du bien a été réalisée dans le sens inverse des aiguilles d'une montre. Pour toute partie d'immeuble non contrôlée, le propriétaire devra rendre l'accès sécurisé possible et nous contacter pour un complément de repérage.

Date du contrôle : 21 octobre 2022

Opérateur de diagnostic : Cédric PORRATI

N° de contrôle : T 21022600549

Durée du contrôle : 1 heure 30 minutes

Conformément à l'article L-271-6 du CCH le technicien ayant réalisé le présent diagnostic n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

CONCLUSION (Paragraphe F)

Absence d'indices d'infestation de termites sur le bâti le jour de la visite.

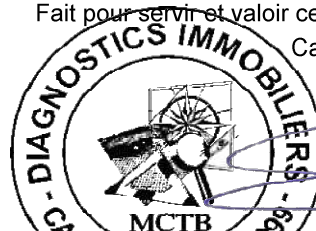
Constatations diverses (rappel paragraphe I) :

Présence de traces d'insectes à larves xylophages de type Capricorne des Maisons (Hyloterpes bajulus (5)) et Petites Vrillettes (Anobium punctatum(4)). Présence de pourriture : cubique.

Ce contrôle est valable le jour du contrôle et est utilisable moins de 6 mois pour toute transaction immobilière.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Cannes le, 21 octobre 2022



Seul document original pourra être annexé à l'acte authentique

Ce rapport ne peut être reproduit ou utilisé que dans son intégralité. 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

E 1/1 - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visés et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ce qui ne le sont pas :

BÂTIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	OUVRAGES, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)										Résultat du diagnostic d'infestation (termites) et type de termites en cause (3)	Constatations diverses (voir paragraphe I)
	Revêtement de sols (plancher)	Revêtement de parois (murs)	Revêtement de plafonds	Plinthes	Dormant de portes (boiserie)	Ouvrant de portes (boiserie)	Dormant de fenêtres (boiserie)	Ouvrant de fenêtres (boiserie)	Poutres (charpente) Main courante	Ossature		
R+0												
Accueil	1	3,5	3,9	6	7	7	6	6		5	Absence d'indice	
Palier	1	3	3,9	6						5	Absence d'indice	
Salle	1	3	3,9	1	6	6				5	Absence d'indice	
Placard salle	1	3	3		6	6				5	Absence d'indice	
Dégagement chambres et placard	1	3	3,9*	6*						5	Absence d'indice	*PV / Pourriture cubique
Chambre 46	2	3	3	1	6*	6	7	7		5	Absence d'indice	*PV
Placard 46	2	3	3		6*	6				5	Absence d'indice	*PV
Salle de bains 46	1	3,1	3		6*	6				5	Absence d'indice	*PV
Chambre 45	2	3	3	1	6	6	7	7		5	Absence d'indice	
Placard 45	2	3	3		6*	6				5	Absence d'indice	*PV
Salle de bains 45	1	3,1	3		6	6				5	Absence d'indice	
Chambre 44	2	3	3	1	6	6	7	7		5	Absence d'indice	
Placard 44	2	3	3		6*	6				5	Absence d'indice	*PV
Salle de bains 44	1	3,1	3		6	6				5	Absence d'indice	
Chambre 43	2	3	3	1	6	6	7	7		5	Absence d'indice	
Salle de bains 43	1	3,1	3		6*	6				5	Absence d'indice	*PV
Chambre 42	2	3	3	1	6	6	7	7		5	Absence d'indice	
Placard 42	2	3	3		6*	6				5	Absence d'indice	*PV
Salle de bains 42	1	3,1	3		6	6				5	Absence d'indice	
Chambre 41	2	3	3	1	6	6	7	7		5	Absence d'indice	
Placard 41	2	3	3		6*	6				5	Absence d'indice	*PV
Salle d'eau 41	1	3,1	3		6	6				5	Absence d'indice	
Combles R+0	5	5	5						6*#	5	Absence d'indice	*PV et #HB / Pourriture cubique
RDJ												
Cage d'escaliers	1,6	3	3	1	6	6				5	Absence d'indice	
Palier	1	3	3	1	6	6				5	Absence d'indice	
Placards palier	5	3	3		6	6				5	Absence d'indice	
Cuisine	1	3,1	3	1	6	6				5	Absence d'indice	
Chaufferie	5	5	5		7	7				5	Absence d'indice	
Buanderie	1	5	5		6	6				5	Absence d'indice	
Réserve	1	5	5		6	6				5	Absence d'indice	
Vestiaire	1	3	3		6	6				5	Absence d'indice	
Toilettes	1	3	3		6	6				5	Absence d'indice	
Lingerie	1	3	3		6	6				5	Absence d'indice	
Placard lingerie	1	3	3		6	6				5	Absence d'indice	
Machinnerie Asc	5	5	5		6	6				5	Absence d'indice	
Chambre 51	1	3	3	1	6	6	7,6	7		5	Absence d'indice	
Placard 51	1	3	3		6	6				5	Absence d'indice	
Salle d'eau 51	1	3,1	3		6	6				5	Absence d'indice	
Chambre 52	1	3	3	1	6	6	7,6	7		5	Absence d'indice	
Placard 52	1	3	3		6	6				5	Absence d'indice	
Salle d'eau 52	1	3,1	3		6	6				5	Absence d'indice	
Chambre 53	1	3	3	1	6	6	7,6	7		5	Absence d'indice	
Placard 53	1	3	3		6	6				5	Absence d'indice	
Salle d'eau 53	1	3,1	3		6	6				5	Absence d'indice	
Chambre 54	1	3	3	1	6	6	7,6	7		5	Absence d'indice	
Placard 54	1	3	3		6	6				5	Absence d'indice	
Salle d'eau 54	1	3,1	3		6	6				5	Absence d'indice	
Chambre 55	1	3	3	1	6	6	7,6	7		5	Absence d'indice	
Placard 55	1	3	3		6	6				5	Absence d'indice	
Salle d'eau 55	1	3,1	3		6	6				5	Absence d'indice	

R+1											
Cage d'escaliers	2	3	3		6	6			5	Absence d'indice	
Palier	2	3	3,9	6	6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 16	2	3	3	6	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Salle de bains 16	2	3	1		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 15	2	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Placard 15	2	3	3		6	6			5	Absence d'indice	
Salle de bains 15	1	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 14	2	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Salle de bains 14	2	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 13	1	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Salle de bains 13	1	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 12	2	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Placard 12	2	3	3		6	6			5	Absence d'indice	
Salle de bains 12	1	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 11	2	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Placard 11	2	3	3		6	6			5	Absence d'indice	
Salle de bains 11	1	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
R+2											
Cage d'escaliers	2	3	3		6	6			5	Absence d'indice	
Palier	2	3	3,9	6	6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 26	2	3	3	6	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Salle de bains 26	2	3	1		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 25	2	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Placard 25	2	3	3		6	6			5	Absence d'indice	
Salle de bains 25	1	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 24	2	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Salle de bains 24	2	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 23	1	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Salle de bains 23	1	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 22	2	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Placard 22	2	3	3		6	6			5	Absence d'indice	
Salle de bains 22	1	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 21	2	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Placard 21	2	3	3		6	6			5	Absence d'indice	
Salle de bains 21	1	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
R+3											
Cage d'escaliers	2	3	3		6	6			5	Absence d'indice	
Palier	2	3	3,9	6	6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 36	2	3	3	6	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Salle de bains 36	2	3	1		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 35	2	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Placard 35	2	3	3		6	6			5	Absence d'indice	
Salle de bains 35	1	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 34	2	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Salle de bains 34	2	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 33	1	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Salle de bains 33	1	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 32	2	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Placard 32	2	3	3		6	6			5	Absence d'indice	
Salle de bains 32	1	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
Chambre 31	2	3	3	1	6	6	7	7	5	Absence d'indice	
Placard 31	2	3	3		6	6			5	Absence d'indice	
Salle de bains 31	1	3,1	3		6	6			5	Absence d'indice	
R+4											
Cage d'escaliers	2	3	3		6	6			5	Absence d'indice	
Palier et placards	1	3	3	1	6	6			5	Absence d'indice	

Appartement											
Hall	1	3	3	1	6	6				5	Absence d'indice
Toilettes	1	3,1	3	1	6	6				5	Absence d'indice
Salle d'eau	1	3,1	3		6	6				5	Absence d'indice
Chambre 1	1	3	3	1	6	6	7	7		5	Absence d'indice
Chambre 2 / bureau	1	3	3	1	6	6	7	7		5	Absence d'indice
Séjour / cuisine	1	3	3	1	6	6	7	7		5	Absence d'indice
Terrasse	1	3	3		7	7			6	5	Absence d'indice
Combles R+4	5	5	5						6	5	Absence d'indice
#REF!	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	#REF!
#REF!	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	#REF!

Codifications (tableaux)	1 = carrelage / faïence / tomettes / marbre	4 = tapisserie	7 = métal / PVC	PV = Petite Vrille(4) (<i>Anobium punctatum</i>) HB = Capricorne des maisons (5) (<i>Hylotrupes bajulus</i>) VB = Vrille des bibliothèques (4) (<i>Nicobium castanéum</i>) (4) ou autres agents type Lyctus, Grosse Vrille, Charançon... (5) ou Capricorne des chênes
	20 = moquette / 21 = linoléum	5 = maçonnerie / blocs de béton	8 = faux plafond accessible	
	3 = crépis / peinture / papier- peint / plâtre	6 = bois	9 = faux plafond inaccessible	
(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment. (2) Identifier notamment : ossature, mur, planchers, escaliers, boiserie, plinthes, charpente. (3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation. Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.				

G - Identification des bâtiments et parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visités et justification
Néant

H - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :
Les parties d'ouvrage, éléments en bois, ou contenant de la cellulose inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction. La structure des murs et cloisons de l'immeuble n'a pas été contrôlée, car cachée par les panneaux de plâtre intérieur. Les éléments en bois des plafonds, des murs, des sols cachés par du mobilier ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité. Les faces des parquets en bois sont innaccessibles car recouverts par des revêtements de sols comme les plastiques collés, les moquettes collées et les carrelages.
NOTE 1 Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents, dont la méthodologie, et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200
J - Moyens d'investigation utilisés
Examen visuel et sondage mécanique systématique à l'aide d'un poinçon ou d'une lame de couteau des parties visibles et accessibles : recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois, examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.), examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.), recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.). Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations, d'une lampe, loupe et d'une échelle le cas échéant. A l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

I - Constatations diverses (pour la localisation voir la partie tableaux, colonne constatations diverses en page précédente) (pour l'identification de la pathologie se référer à la légende du tableau (4) et (5)):
Présence de traces d'Insectes à larves xylophages de type Capricorne des Maisons (<i>Hyloterpes bajulus</i> (5)) et Petites Vrilles (<i>Anobium punctatum</i> (4)). Présence de pourriture : cubique.

B 2 - Informations diverses et documents collectés auprès du donneur d'ordre et documents fournis
Selon le donneur d'ordre, le bien n'a pas fait l'objet d'un traitement antérieur contre les termites et il n'a pas connaissance de la présence de termites dans le bâtiment. Absence de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH car la date de dépôt de la demande de permis de construire ou de la date d'engagement des travaux est postérieure au 01/11/2016.

K - Informations diverses (rappel contrat de mission) et notes
Note 2 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. Pour faciliter cette déclaration, un modèle de déclaration peut vous être fourni sur demande. Ce document devra être envoyé au Maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien déposée contre décharge du Maire".
Note 3 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.
Note 4 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC Qualixpert - 17 rue Borrel - 81100 CASTRES
Note 5 Un modèle de rapport est fixé par arrêté.
Divers : Le présent contrôle ne porte que sur les éléments visibles et accessibles.
Les éléments cachés par du mobilier (aux plafonds, murs, sols,...), des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de la cellulose, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en bois, ou contenant de la cellulose inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction, exemples :

- La structure des murs et cloisons de l'immeuble car cachée par le clin extérieur et les panneaux de plâtre intérieur.
- Les chevrons de la charpente qui sont cachés par des éléments de la charpente ou par l'isolation.
- Le solivage du plancher bas des combles et des planchers caché d'un côté par le revêtement de sol et de l'autre par le revêtement des plafonds des pièces.
- Les parties des caissons bois des murs des combles cachés par l'isolant.
- Les faces des parquets bois cachées par des revêtements de sols (ex : plastique collé, moquette collée, carrelage...)
- Les faces des plinthes bois, des huisseries de porte et des dormants de fenêtres en contact avec la structure des murs et des cloisons et des panneaux de plâtre

Le contrôle est visuel et avec un sondage mécanique des bois mis en œuvre (visibles et accessibles). Ce sondage s'avère sans destruction sauf si l'on découvre la présence d'insectes et/ou si l'on recherche une activité et l'étendue des dégradations.

La mission a été réalisée sur le bati et le non bati (limité à 10 m de distance par rapport à l'emprise du bâtiment). Elle se limite aux pathologies des bois d'œuvre de l'ensemble immobilier, sur les parties visibles et accessibles le jour du contrôle sans dépose de revêtements muraux, sols ou faux plafond, sans manutention d'objets encombrants, sans déplacement de meubles, appareils électroménager, sans dégradations lourdes, sans destructions, hormis nécessité demandant l'autorisation du propriétaire. L'accessibilité des charpentes visibles seulement par détuilage, nécessite l'accord écrit du client et reste à sa charge.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, l'intérêt étant de signaler l'état défectueux, la présence ou l'absence des insectes, voire des champignons du bois dans l'immeuble, d'établir un état relatif à la présence termites.

Pour les vides sanitaires, caves, appentis, jardin, etc., et vue le risque élevé d'infestation, il est indispensable de débarrasser sans délai les bois et autres objets contenant de la cellulose ou de l'amidon.

Une copie du contrat de mission accepté par le client (paragraphe C) est joint en annexe.

Le présent « état relatif à la présence de termites dans le bâtiment » ne porte que sur les parties privatives, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par présence de termites, ne pourra être stipulée que pour les parties privatives visitées. Seul « l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment » des parties communes de l'immeuble, annexé l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, permettra de stipuler la clause d'exonération pour vice caché pour les parties communes.

Etat des risques et pollutions



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

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

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

n° IAL06029110731 du 31/07/2011

mis à jour le -

Adresse de l'immeuble : Hôtel Ruc Hôtel Cannes
13, Boulevard de Strasbourg

C.P & Ville : 06400 CANNES
S.Cadastrale N° : Nc

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 oui 1 ☐ non ☒ Approuvé
(1) si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : date : 29/12/2010
Feux de forêt : non concerné par le risque
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRN oui 2 ☐ non ☐
(2) si oui, les travaux prescrits ont été réalisés* oui ☐ non ☐
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N oui 1 ☐ non ☒ Approuvé
(1) si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : date : 15/10/2021
Inondation (Approuvé) : non concerné par le risque
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRN oui 2 ☐ non ☐
(2) si oui, les travaux prescrits ont été réalisés* oui ☐ non ☐
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N oui 1 ☐ non ☒ Approuvé
(1) si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : date :
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRN oui 2 ☐ non ☐
(2) si oui, les travaux prescrits ont été réalisés* oui ☐ non ☐
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N oui 1 ☐ non ☒ Approuvé
(1) si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : date :
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRN oui 2 ☐ non ☐
(2) si oui, les travaux prescrits ont été réalisés* oui ☐ non ☐
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N oui 1 ☐ non ☒ Approuvé
(1) si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : date :
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRN oui 2 ☐ non ☐
(2) si oui, les travaux prescrits ont été réalisés* oui ☐ non ☐

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M oui 3 ☐ non ☒ Approuvé
(3) si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : date :
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRM oui 4 ☐ non ☐
(4) 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'exposition aux risques d'un PPR T approuvé [A] oui 5 ☐ non ☒
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé [P] ou [T] oui 5 ☐ non ☒
(5) Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☐
- > L'immeuble est situé en zone de prescription oui 6 ☐ non ☐
(6) Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés* oui ☐ non ☐
(6) Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée Potentiel de catégorie 3

Information relative à la pollution de sols

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

Situation de l'immeuble au regard du Plan d'Exposition au Bruit

- > L'immeuble se situe : Hors zone ☒ Zone A ☐ Zone B ☐ Zone C ☐ Zone D ☐

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

- * catastrophe naturelle minière ou technologique (à cocher et remplir par le vendeur ou le bailleur)
- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente Oui ☐ Non ☐

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

Textes de référence (arrêté préfectoral, rapport de présentation et règlement) pour chaque risque
Feux de forêt : non concerné par le risque
Inondation (Approuvé): non concerné par le risque

Signatures (rayer la mention inutile)

Vendeur* / Bailleur*
Sarl RUC HOTEL

Acquéreur / Locataire

Lieu / date à le 21 octobre 2022

Attention ! * Le vendeur ou le bailleur doit remplir le paragraphe en jaune, et les paragraphes notés d'un * et établir une déclaration sur l'honneur sur papier libre pour certifier de la survenance ou non de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de la garantie catastrophe naturelle. S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état. Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département. En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. [V de l'article 125-5 du code de l'environnement] Pour consulter la liste des arrêtés de Catastrophe Naturelle se rendre sur : <http://observatoire-regional-risques-paca.fr/moicitoen/searchbytypeinfo>

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.

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° IAL06029110731 du 31/07/2011

mis à jour le -

Adresse de l'immeuble : Hôtel Ruc Hôtel Cannes
13, Boulevard de Strasbourg

C.P & Ville : 06400 CANNES
S.Cadastrale N° : Nc

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

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB
- Révisé ☐ Approuvé ☐ Date
- (1) si oui, nom de l'aérodrome :
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation
- (2) si oui, les travaux prescrits ont été réalisés*
- oui 1 ☐ non ☒
- oui 2 ☐ non ☐
- oui ☐ non ☐
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB
- Révisé ☐ Approuvé ☐ Date
- (1) si oui, nom de l'aérodrome :
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation
- (2) si oui, les travaux prescrits ont été réalisés*
- oui 1 ☐ non ☐
- oui 2 ☐ non ☐
- oui ☐ non ☐

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 :
- Hors zone ☒ Zone A¹ très forte ☐ Zone B² forte ☐ Zone C³ modérée ☐ Zone D⁴ faible ☐

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater vices A du code général

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 présent 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/>

Signatures (rayer la mention inutile)

Vendeur* / Bailleur*
Sarl RUC HOTEL

Acquéreur / Locataire

Lieu / date à le 21 octobre 2022

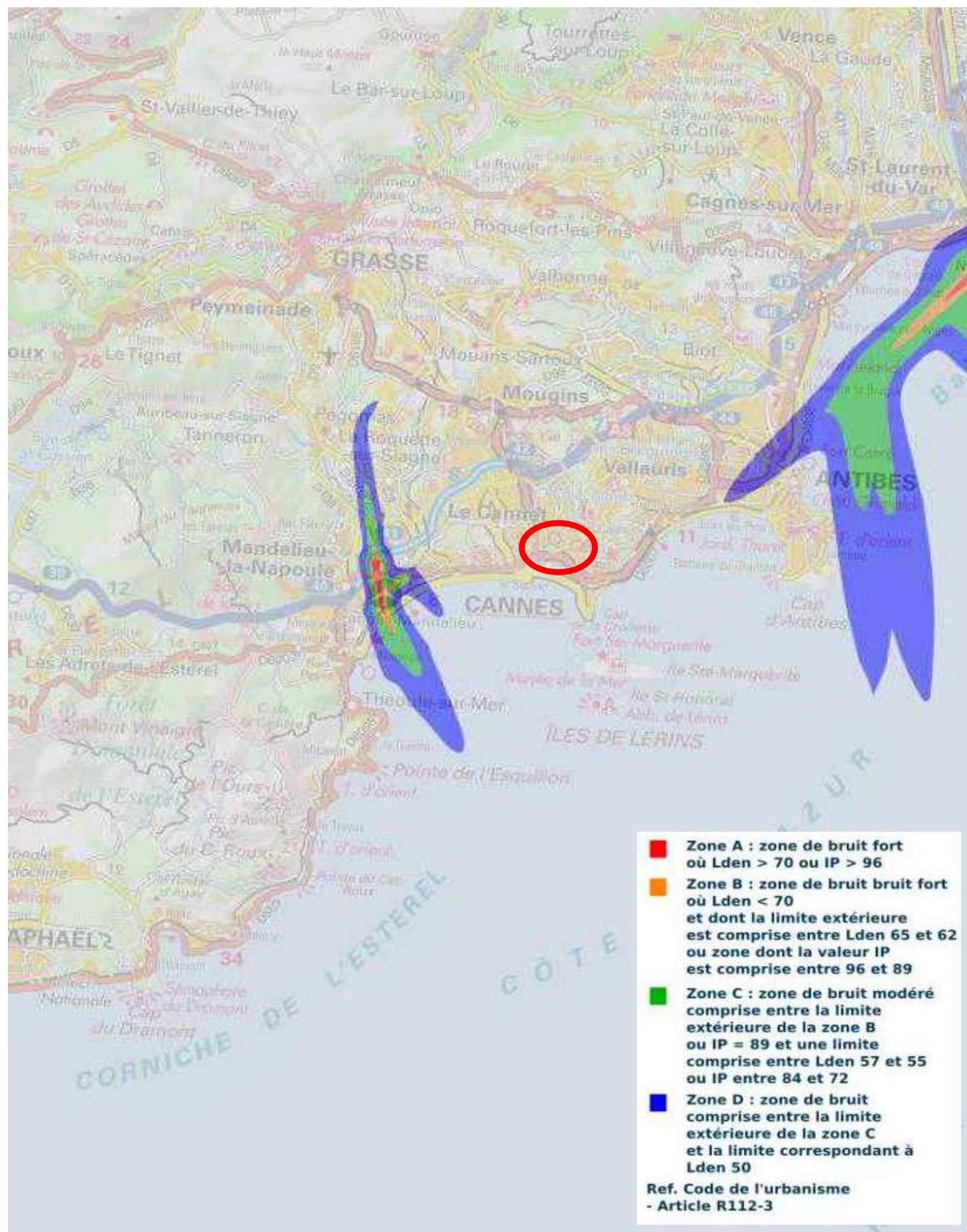
information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

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

Dossier : SARL RUC HOTEL ERP 2022

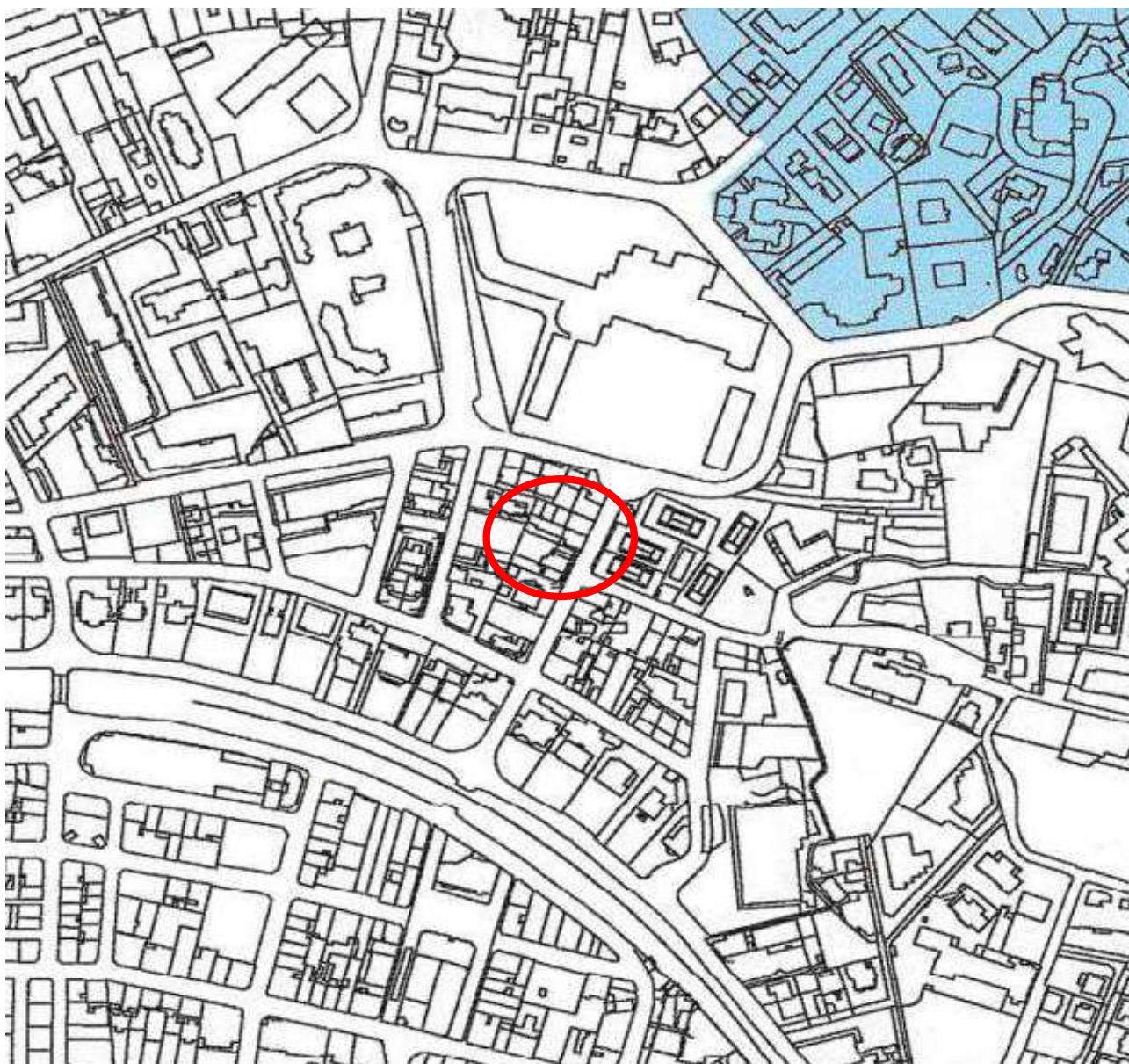
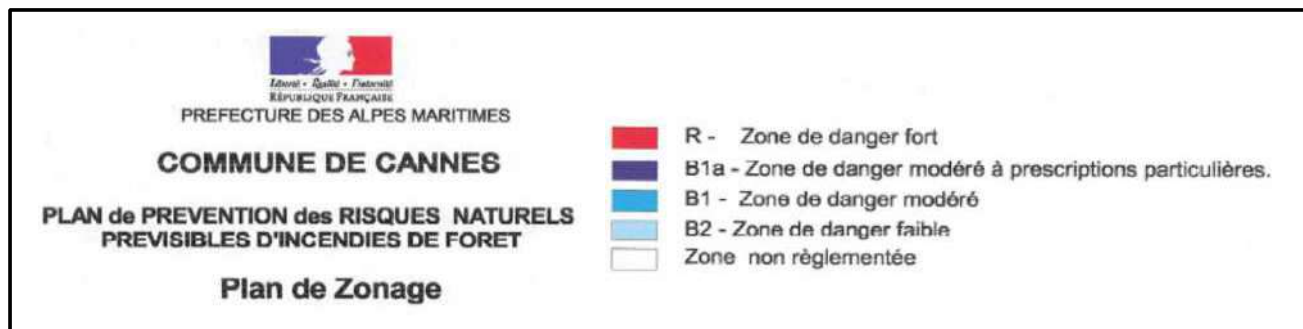


Plan d'Exposition au Bruit



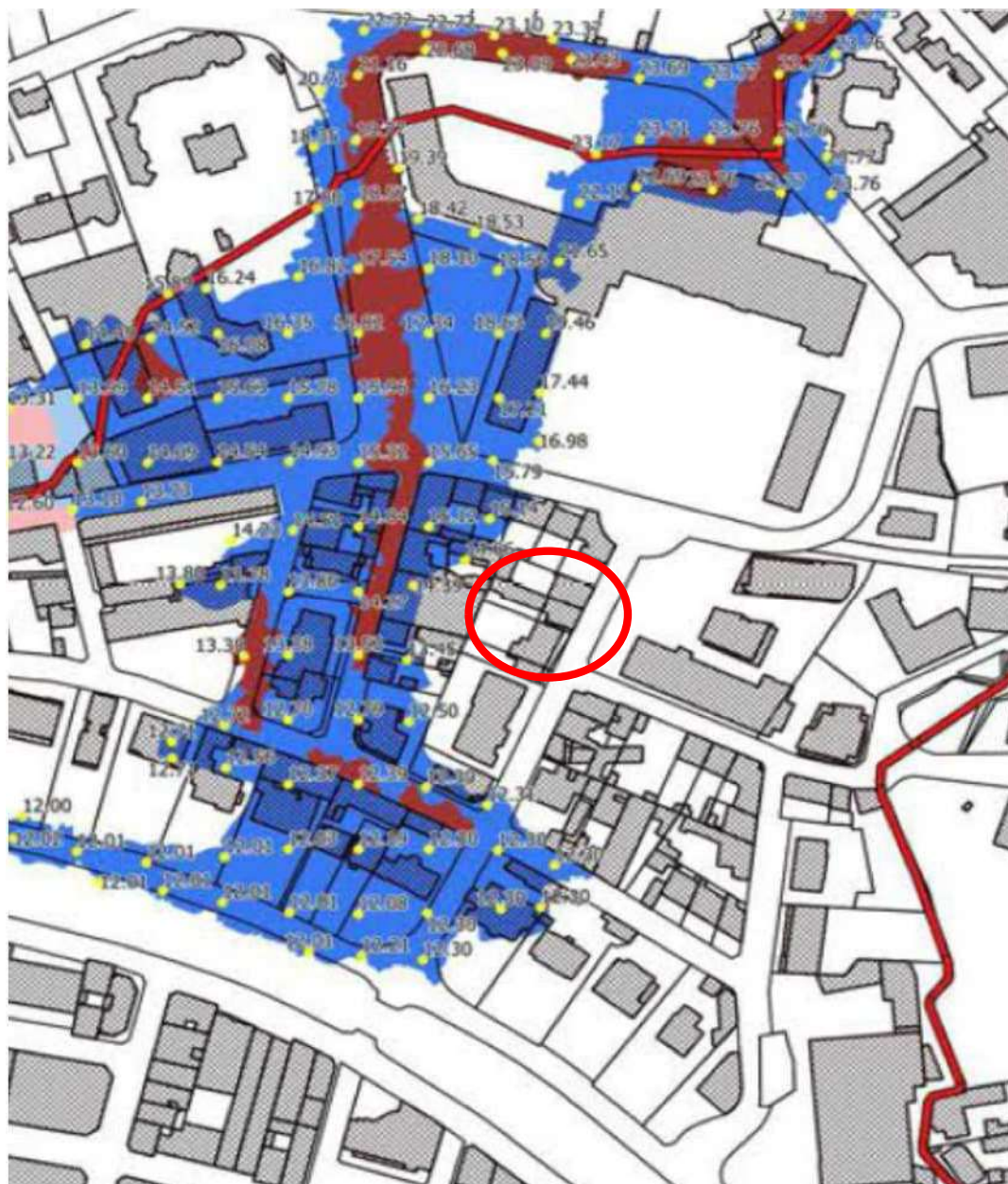
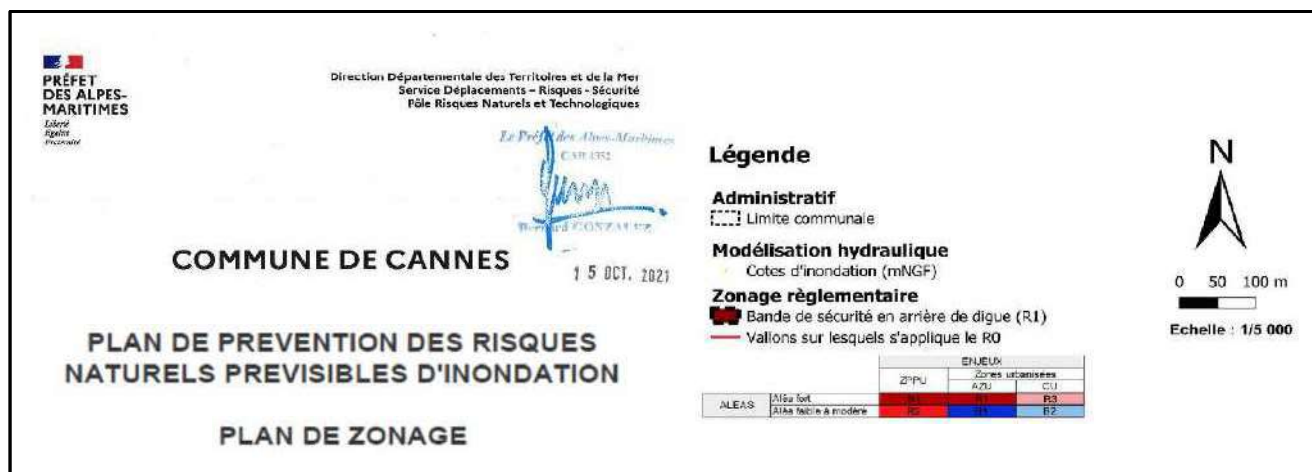
Annexe 2

Extraits de cartes ou de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte.



Annexe 3

Extraits de cartes ou de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte.



Etat Descriptif de Division

Numéro de dossier : 22/0472/S.A GRELINE – Indice 4

Date du repérage : 25/01/2022

Objet :

Cet état descriptif de division a été établi selon le Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, modifié par Décret n°98-553 du 3 juillet 1998 - art. 30 JORF 4 juillet 1998

L'état descriptif de division, prévu à l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, peut être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges concernant, en outre, l'organisation de la gestion collective, soit dans tout autre acte ou décision judiciaire. Un seul état descriptif doit être établi lorsque plusieurs bâtiments ou groupes de bâtiments pouvant faire l'objet de copropriétés particulières sont édifiés sur un sol dont la propriété est placée globalement sous le régime de l'indivision forcée.

A. - Désignation du ou des établissements

Localisation du ou des établissements :

Adresse (avec numéro de rue, voie) : ... **13/15 Boulevard de Strasbourg**

Département : **06400**

Commune (suivi du lieudit) : **CANNES**

Section cadastrale et parcelle : **Section cadastrale CO, Parcelle(s) n° 26, 27, 28,**

Adresse de la copropriété :

B. - Désignation de l'exploitant

Désignation de l'administration ou de l'exploitant :

Nom : **S.A GRELINE**

Adresse : **235 boulevard Clémenceau 59700 MARCQ EN BAREUIL**

Si l'exploitant n'est pas le donneur d'ordre : (sur déclaration de l'intéressé) :

Nom du donneur d'ordre : **S.A GRELINE**

Adresse : **235 boulevard Clémenceau 59700 MARCQ EN BAREUIL**

C. - Désignation de la personne ayant réalisé cet état descriptif de division

Nom et prénom : **BENOIST thomas**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **ACTIV'EXPERTISE - Sarl Activ'Habitat**

Adresse : **1950 Avenue Maréchal JUIN , Immeuble Le Polygone , Bât B
30900 NIMES**

Numéro SIRET : **751 506 379**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA France IARD**

Numéro de police et date de validité : **7678266004 / 01/01/2023**



D. – Description générale de l'immeuble :

La copropriété sera composée de 17 Lots dans un immeuble à usage d'habitation sur 6 niveaux :

- Un local d'habitation au Rez-de-chaussée : Lot 01
- Un local d'habitation au Rez-de-chaussée : Lot 02
- Un local d'habitation au Rez-de-chaussée et Rez-de-jardin : Lot 03
- Un local d'habitation au 1^{er} étage : Lot 04
- Un local d'habitation au 1^{er} étage : Lot 05
- Un local d'habitation au 1^{er} étage : Lot 06
- Un local d'habitation au 2^{ème} étage : Lot 07
- Un local d'habitation au 2^{ème} étage : Lot 08
- Un local d'habitation au 2^{ème} étage : Lot 09
- Un local d'habitation au 3^{ème} étage : Lot 10
- Un local d'habitation au 3^{ème} étage : Lot 11
- Un local d'habitation avec terrasse au 4^{ème} étage : Lot 12
- Un local d'habitation en Rez-de-Jardin, avec jardin à usage privatif : Lot 13
- Un local d'habitation en Rez-de-Jardin, avec jardin à usage privatif : Lot 14
- Une cave en Rez-de-Jardin : Lot 15
- Une cave en Rez-de-Jardin : Lot 16
- Une cave en Rez-de-Jardin : Lot 17

L'accès aux parties communes de la copropriété se fait depuis le Boulevard de Strasbourg. L'accès aux lots se fait depuis les circulations communes générales. Les lots 13 et 14 sont accessibles par la cour commune (partie commune spéciale).

Délimitation de la copropriété :

Le présent descriptif de division s'applique à un immeuble situé au 13/15 Boulevard de Strasbourg 06400 CANNES, Cadastéré section CO sous les numéros 26, 27 et 28.

Entourage direct de la copropriété :

Au Sud-Est par le Boulevard de Strasbourg.
Au Sud-Ouest par la parcelle cadastrée CO n°141.
Au Nord-Ouest par les parcelles cadastrées CO n°15 et 16.
Au Nord-Est par la parcelle cadastrée CO n°113.

Définition des servitudes :

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui pourraient, peuvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles résultent :

- Du ou des titres de propriété.
- Du règlement de copropriété.
- Des dispositions légales ou réglementaires.
- De la situation naturelle des lieux.

Plans de Bornage :

Aucun plan de bornage n'a été porté à notre connaissance.



E. – Hypothèses de calcul utilisées :

Pour le calcul des tantièmes, il a été utilisé la superficie de chaque lot pondérée par les coefficients suivants :

Nature des Lots	Coefficient de pondération
Cave	0,35
Jardin privé ou à usage privatif exclusif	0,2
Balcon/Terrasse	0,4
Local d'habitation	1
Local professionnel	1

Activités	Coefficient de pondération
-	1
Local professionnel	1
Habitation	1

Etage, ascenseur, escalier	Coefficient avec ascenseur	Coefficient sans ascenseur	Coefficient ascenseur	Coefficient escalier
Rez-de-Jardin	1	1	1,15	1,1
Rez-de-chaussée	1	1	1	1
1er étage	1,02	1,02	1	1
2ème étage	1,04	1,04	1,15	1,1
3ème étage	1,06	1,06	1,3	1,2
4ème étage	1,08	1	1,45	1,3

Eclaircissement	Coefficient de pondération
Nord-Ouest	0,97
Sud-Ouest	1
Sud-Est	1
Nord-Est	0,97

L'application de ces coefficients en utilisant une méthode de moyenne géométrique a permis de définir la superficie pondérée de chaque lot. Les tantièmes rapportés à **1000 (mille)** ont été déterminés en appliquant une règle de trois.

**F. – Commentaires et recommandations :**

L'immeuble est divisé en parties privatives et parties communes.

Définition des Parties Privatives

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires, seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire les locaux qui lui auront été attribués avec les dépendances affectées, tel que cela est énuméré dans le descriptif de division (le règlement de copropriété peut stipuler que des parties du sol, jardin, cours... sont privatives ou à l'usage exclusif d'un copropriétaire, bien que parties communes).

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'Etat descriptif de division établi, sont compris dans la composition d'un Lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du Lot considéré et comme tels, constituent des Parties Privatives.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

- Les carrelages, parquets, moquettes et en général tous revêtements de sol
- Les plafonds et les enduits intérieurs
- Les cloisons intérieures avec leurs portes
- Les portes y compris la porte palière, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et volets roulants, garde-corps, barres d'appuis de fenêtres, balustrades et barres d'appuis, des balcons et terrasses et tout accessoires
- Les escaliers intérieurs aux lots privatifs sur plusieurs niveaux,
- Les enduits des gros murs plafonds et cloisons séparatives,
- Les canalisations intérieures affectées à l'usage du lot,
- Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et wc,
- Les installations de la cuisine, éviers, etc...,
- La serrurerie et la robinetterie
- Les placards et penderies,
- Les glaces, papiers, tentures et décors,
- Les distributions électriques et téléphoniques,
- Les radiateurs de chauffage et leurs robinets,
- Les équipements divers propres au local,
- Et plus généralement, tout ce qui est inclus à l'intérieur du local privatif, et sert à son usage ou à son ornement exclusif.

Il est par ailleurs rappelé que l'entretien des revêtements des balcons et terrasses ainsi que des terrains reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive.

Le tout s'il en existe.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs. Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros-œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.



Définition des Parties Communes

Parties Communes Générales

Les Parties Communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de « Parties Communes Générales », elles ne sont pas affectées à l'usage ou à l'utilité d'un copropriétaire déterminé. Toutes parties communes et les droits qui leur sont accessoires, sont placés sous le régime de l'indivision forcée.

Les Parties Communes ne peuvent être vendues séparément des Parties Privatives auxquelles elles sont rattachées.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble de la ou des parcelles susmentionnée(s).
- Les servitudes actives, à charge de celles passives, existant entre l'ensemble immobilier, objet des présentes et les fonds voisins,
- Les passages piétons, cours communes, la voie de circulation desservant les parkings
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les boîtes à lettres, les glaces, tapis, ornements divers
- Le gros-œuvre du bâtiment : fondations, poteaux, voiles, dalles de planchers, poutres, toiture et charpente, combles techniques, balcons, loggias, terrasses, appuis de balcons et d'une manière générale, tous les éléments mitoyens ou non formant l'ossature.
- Le gros-œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol
- Les couvertures étanchéité de toutes natures y compris étanchéité des terrasses accessibles ou non accessibles, les ornements des façades, les appuis des fenêtres, les persiennes et volets, à l'exception des garde-corps.
- Les murs de façade, de refend, les fondations, les murs pignons et les murs séparant les parties communes des parties privatives.
- Les enduits de façade
- Les installations d'éclairage, Les réseaux divers d'alimentation et d'évacuation (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, Les réseaux d'égout et d'assainissement, les gaines jusqu'à leur raccordement aux réseaux généraux, etc...
- Les souches des cheminées
- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des wc et ceux de ventilation des salles de bains ou salle d'eau
- Les canalisations et tuyaux de chute et d'écoulement d'eaux pluviales, d'eaux usées, les drains et les branchements à l'égout
- Les câbles d'antennes collectives de réception des émissions de radiodiffusion et de télédiffusion
- Le porche et son bâtiment gros œuvre et charpente, la cour commune et son revêtement
- Les locaux communs techniques ou non à usage collectif de l'ensemble immobilier
- Les locaux ou débarras communs
- En général les éléments, appareils, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage et à l'utilité des copropriétaires du bâtiment.

Le tout s'il en existe

- Et plus généralement toutes les parties de l'ensemble immobilier qui par leur caractère, destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif des copropriétaires.

Parties Communes Spéciales d'accès aux lots 13 et 14 dites « cour commune »

La cour extérieure en Rez-de-Chaussée, l'escalier extérieur ainsi que la cour commune en Rez-de-Jardin composent une partie commune spéciale dite « cour commune ».

Elles font l'objet d'une répartition de charges spécifique mentionnée plus bas.

Parties Communes à jouissance exclusive

- Lot 13 : Au Rez-de-Jardin, un jardin en partie commune à jouissance exclusive est affecté au lot 13.
- Lot 14 : Au Rez-de-Jardin, un jardin en partie commune à jouissance exclusive est affecté au lot 14.

**G. – Enumération et répartition des charges communes :****Art. 8**

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et article 76 de la loi S.R.U, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

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

1. Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes**A – Charges Générales**

a) Impôts : Les impôts, contributions, taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble, et même ceux afférents aux « parties privatives » tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura par répartis entre les divers copropriétaires.

b) Services communs : Les honoraires de syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

Les rémunérations des personnes de services, chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.

L'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs à l'ensemble.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose, et l'entretien des compteurs à usage collectif.

c) Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement et d'éclairage des espaces libres, éléments d'équipements communs qui pourraient être installés dans les espaces libres, les frais d'entretien des portes, les dégagements, les circulations, le tout avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

d) Le paiement de la consommation d'électricité, pour les choses communes générales et les frais de compteur à usage commun.

e) Les primes d'assurance contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux...)

Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant aux parties communes générales.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans leurs lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

B – Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de l'immeuble.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant).

Les réparations nécessitées par les engorgements des conduits des cabinets d'aisance et leurs chutes, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.



A ce propos, il est précisé que les propriétaires occupants, situés au-dessus du point d'engorgement seront présumés responsables et solidairement tenus des frais de dégorgements des canalisations ménagères. Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :

- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que les frais de réparation de toutes natures, grosses ou menues à faire à la toiture et aux tuyaux d'écoulement des eaux pluviales.
- Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de peinture, de réparation des extérieurs.
- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux).
- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.
- Les rémunérations des personnes de services, chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.
- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun
- Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'eau, de produits d'entretien, de nettoyage, de désinfection, etc...

Et généralement, les frais d'entretien, de réparation des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires

Des appartements et locaux situés dans l'immeuble ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent état descriptif de division.

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction de l'immeuble.

C – Charges communes spéciales « d'ascenseur »

Les charges communes spéciales d'ascenseur seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété relatives aux charges dites « d'ascenseur » contenues dans leurs lots, incluant :

D'une manière générale, tous frais de maintenance, d'assurance, d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant à l'usage de l'ascenseur.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.
Le tout s'il en existe.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges communes spéciales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

D – Charges communes spéciales « d'escalier »

Les charges communes spéciales d'escalier seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété relatives aux charges dites « d'escalier » contenues dans leurs lots, incluant :

Les frais d'entretien et de nettoyage des cages d'escalier ainsi que tout type de circulations communes telles que les entrées d'immeuble, accès aux caves, et les paliers.

Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant à l'usage des parties communes spéciales.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.
Le tout s'il en existe.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges communes spéciales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

**E – Charges communes spéciales « de cour commune »**

Les charges communes spéciales « de cour commune » seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété relatives aux charges dites « de cour commune » contenues dans leurs lots, incluant :

Les frais d'entretien et de nettoyage de la cour en Rez-de-Chaussée, de l'escalier extérieur et de la cour commune en Rez-de-Jardin.
Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant à l'usage des parties communes spéciales de cour commune.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.
Le tout s'il en existe.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges communes spéciales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

2. Charges relatives aux services collectifs et d'éléments d'équipement commun

- Les frais relatifs à l'antenne collective (entretien, réparation et remplacement de l'antenne et de ses accessoires...), seront répartis à parts égales entre les lots desservis.

Art. 9

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir leur incombant, et satisferont à toutes charges personnelles de ville et de police, de manière que le syndicat ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Ils devront, en outre, s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements aux eaux, électricité, téléphone, contrats personnels d'assurance, etc... et régler au syndicat les sommes dont ils seraient redevables.

Dépenses diverses

Tous les aménagements particuliers effectués ne devront, en aucun cas, créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires.

Ces aménagements devront, si besoin est, être déposés et ce, aux frais exclusifs des copropriétaires des lots comportant de tels aménagements.

Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes :

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés, de conventions expresses, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

**H. – Récapitulatif des lots :****Bâtiment unique**

La propriété est divisée en 17 Lots numérotés ainsi :

Au Rez-de-Chaussée : De 01 à 03 inclus

Au 1^{er} étage : De 04 à 06 inclus

Au 2^{ème} étage : De 07 à 09 inclus

Au 3^{ème} étage : 10 et 11

Au 4^{ème} étage : 12

Au Rez-de-Jardin : De 13 à 17 inclus

Pour chaque lot, il est énoncé :

- La superficie privative au sens de la loi carrez
- La surface au sol (surface indicative) pour les caves
- La surface au sol des espaces extérieurs (jardin, terrasse...)

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en millièmes.

REZ DE CHAUSSEE :**Description du lot dénommé : Lot 01**

Descriptif : Local d'habitation situé au Rez-de-Chaussée.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, en fond de couloir Rdc, porte en face.

Superficie carrez : 48.97 m²

Il correspond aux 68/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000^o de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 64/1000^o de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^o de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Description du lot dénommé : Lot 02

Descriptif : Local d'habitation situé au Rez-de-Chaussée.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, en fond de couloir Rdc, porte de gauche.

Superficie carrez : 40.56 m²

Il correspond aux 57/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000^o de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 53/1000^o de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^o de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Description du lot dénommé : Lot 03

Descriptif : Local d'habitation situé sur deux niveaux : Rez-de-Chaussée et Rez-de-Jardin.

L'accès au lot se fait en Rdc par les parties communes générales de l'immeuble, palier Rdc, porte de gauche.

Superficie carrez : 122.80 m²

Il correspond aux 171/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000^o de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 160/1000^o de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^o de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

1^{er} ETAGE :

**Description du lot dénommé : Lot 04**

Descriptif : Local d'habitation situé au 1^{er} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de droite.

Superficie carrez : 29.03 m²

Il correspond aux 40/1000^e de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 63/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 38/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^e de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Description du lot dénommé : Lot 05

Descriptif : Local d'habitation situé au 1^{er} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte en face de l'ascenseur.

Superficie carrez : 40.44 m²

Il correspond aux 58/1000^e de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 87/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 53/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^e de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Description du lot dénommé : Lot 06

Descriptif : Local d'habitation situé au 1^{er} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de gauche.

Superficie carrez : 27.43 m²

Il correspond aux 39/1000^e de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 59/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 36/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^e de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

2^{ème} ETAGE :**Description du lot dénommé : Lot 07**

Descriptif : Local d'habitation situé au 2^{ème} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de droite.

Superficie carrez : 29.11 m²

Il correspond aux 41/1000^e de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 72/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 42/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^e de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Description du lot dénommé : Lot 08

Descriptif : Local d'habitation situé au 2^{ème} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte en face de l'ascenseur.

Superficie carrez : 40.72 m²

Il correspond aux 59/1000^e de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 101/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 59/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^e de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Description du lot dénommé : Lot 09



Descriptif : Local d'habitation situé au 2^{ème} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de gauche.

Superficie carrez : 27.49 m²

Il correspond aux 40/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 68/1000^o de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 39/1000^o de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^o de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

3^{ème} ETAGE :

Description du lot dénommé : Lot 10

Descriptif : Local d'habitation situé au 3^{ème} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte de droite.

Superficie carrez : 46.40 m²

Il correspond aux 67/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 130/1000^o de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 73/1000^o de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^o de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Description du lot dénommé : Lot 11

Descriptif : Local d'habitation situé au 3^{ème} étage.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble, porte en face de l'ascenseur.

Superficie carrez : 54.42 m²

Il correspond aux 81/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 153/1000^o de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 85/1000^o de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^o de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

4^{ème} ETAGE :

Description du lot dénommé : Lot 12

Descriptif : Local d'habitation situé au 4^{ème} étage, avec terrasse privative.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales de l'immeuble.

Superficie carrez : 67.61 m²

Superficie de terrasse : 35.47 m²

Il correspond aux 124/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 255/1000^o de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 139/1000^o de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^o de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

REZ DE JARDIN :

**Description du lot dénommé : Lot 13**

Descriptif : Local d'habitation situé au Rez-de-Jardin avec jardin à jouissance exclusive.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales puis les parties communes spéciales « cour commune » de l'immeuble, portillon de droite.

Superficie carrez : 41.91 m²

Superficie de jardin en partie commune à jouissance exclusive : 17.5 m² environs.

Il correspond aux 63/1000^e de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 65/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 425/1000^e de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Description du lot dénommé : Lot 14

Descriptif : Local d'habitation situé au Rez-de-Jardin avec jardin à jouissance exclusive.

L'accès au lot se fait par les parties communes générales puis les parties communes spéciales « cour commune » de l'immeuble, portillon en fond de cour.

Superficie carrez : 54.36 m²

Superficie de jardin en partie commune à jouissance exclusive : 35 m² environs.

Il correspond aux 86/1000^e de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 88/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 575/1000^e de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Description du lot dénommé : Lot 15

Descriptif : Cave située au niveau Rez-de-Jardin.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, palier en Rez-de-Jardin, porte de gauche.

Superficie au sol : 3.74 m²

Il correspond aux 2/1000^e de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 4/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 2/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^e de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Description du lot dénommé : Lot 16

Descriptif : Cave située au niveau Rez-de-Jardin.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, palier en Rez-de-Jardin, porte du milieu.

Superficie au sol : 4.91 m²

Il correspond aux 2/1000^e de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 4/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 2/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^e de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Description du lot dénommé : Lot 17

Descriptif : Cave située au niveau Rez-de-Jardin.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, palier en Rez-de-Jardin, porte de droite.

Superficie au sol : 3.09 m²

Il correspond aux 2/1000^e de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 4/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'ascenseur. »

Il correspond aux 2/1000^e de la quote-part des charges spéciales « d'escalier. »

Il correspond aux 0/1000^e de la quote-part des charges spéciales « de cour commune. »

Tableau récapitulatif :



N° Lot	Etage	Nature	Surface	Surface pondérée	Quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales	Quote-part des charges spéciales d'ascenseur	Quote-part des charges spéciales d'escalier	Quote-part des charges spéciales de cour commune
Total Lot 01	RDC	Local d'habitation	48.97	48,97	68	0	64	0
Total Lot 02	RDC	Local d'habitation	40.56	40,56	57	0	53	0
Total Lot 03	RDC	Local d'habitation	122.80	122,8	171	0	160	0
Total Lot 04	1er étage	Local d'habitation	29.03	28,72	40	63	38	0
Total Lot 05	1er étage	Local d'habitation	40.44	41,25	58	87	53	0
Total Lot 06	1er étage	Local d'habitation	27.43	27,98	39	59	36	0
Total Lot 07	2ème étage	Local d'habitation	29.11	29,37	41	72	42	0
Total Lot 08	2ème étage	Local d'habitation	40.72	42,35	59	101	59	0
Total Lot 09	2ème étage	Local d'habitation	27.49	28,59	40	68	39	0
Total Lot 10	3ème étage	Local d'habitation	46.4	47,71	67	130	73	0
Total Lot 11	3ème étage	Local d'habitation	54.42	57,69	81	153	85	0
Lot 12	4ème étage	Local d'habitation	67.61					
Lot 12	4ème étage	Terrasse	35.47					
Total Lot 12	4ème étage		103.08	74,1	124	255	139	0
Lot 13	RDJ	Local d'habitation	41.91					
Lot 13	RDJ	Jardin	17.5					
Total Lot 13	RDJ		59,41	45,41	63	0	65	425
Lot 14	RDJ	Local d'habitation	54.36					
Lot 14	RDJ	Jardin	35					
Total Lot 14	RDJ		89,36	61,36	86	0	88	575
Total Lot 15	RDJ	Cave	3.74	1,31	2	4	2	0
Total Lot 16	RDJ	Cave	4.91	1,72	2	4	2	0
Total Lot 17	RDJ	Cave	3.09	1,08	2	4	2	0
TOTAL			770.96	715.20	1000	1000	1000	1000

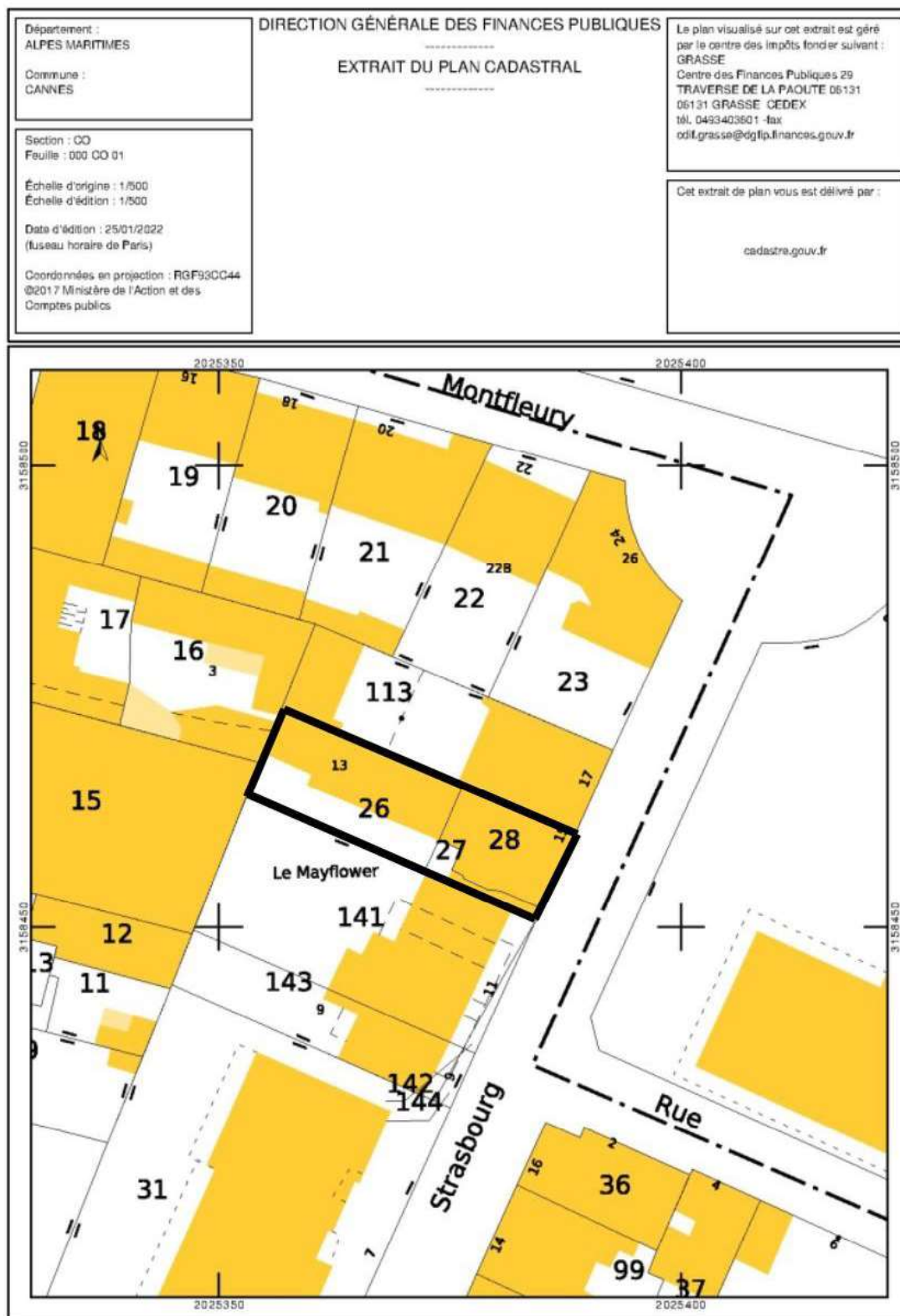
Fait à NIMES, le 06/12/2022

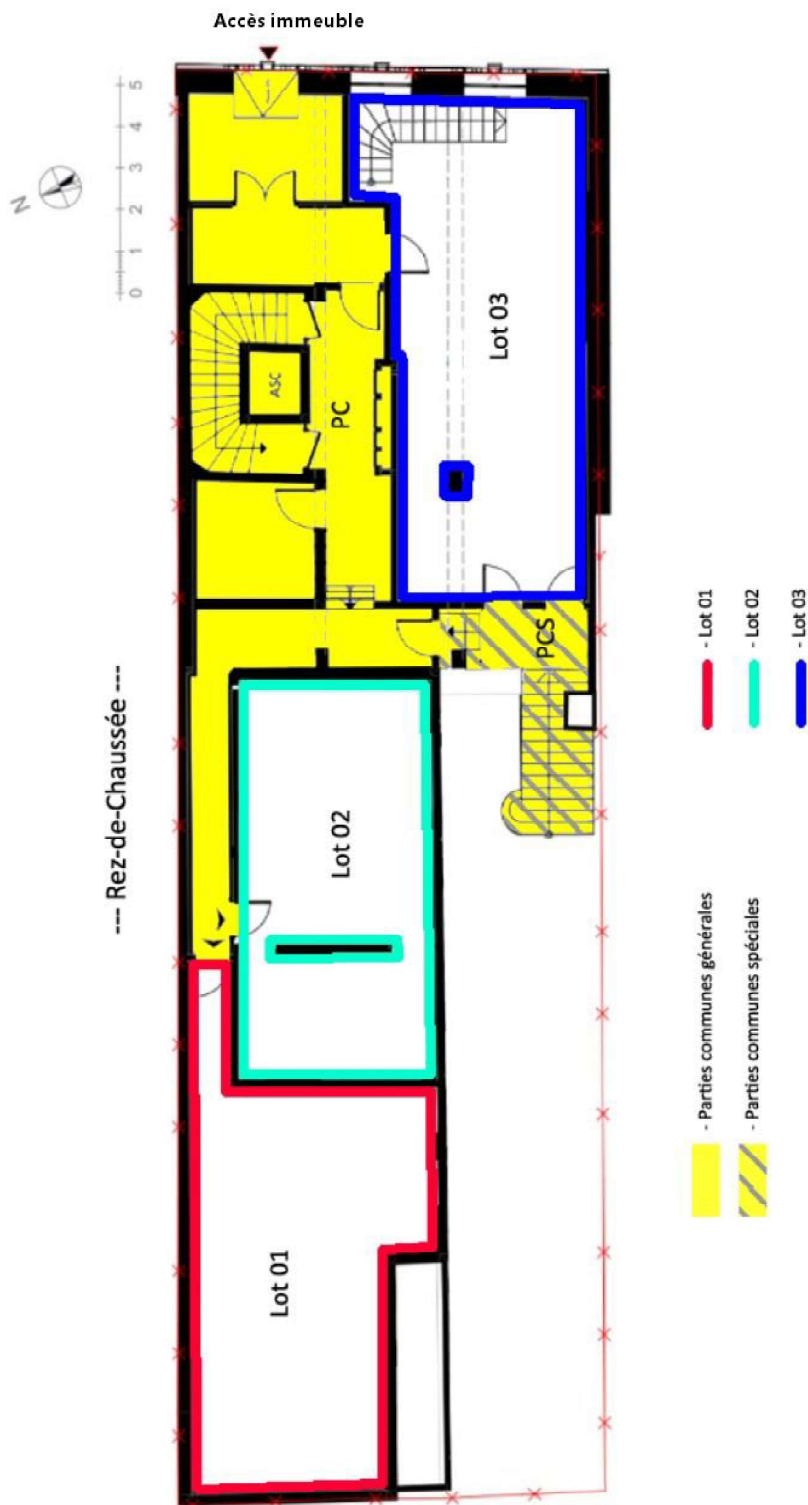
Par : BENOIST thomas

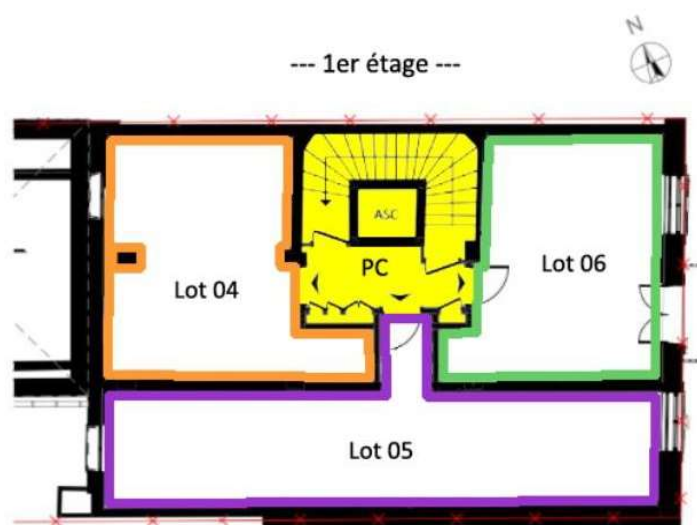




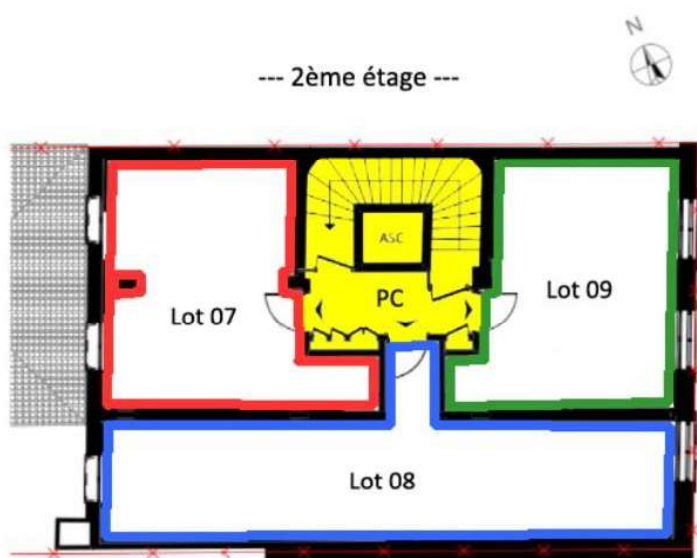
I. - Annexe - Plans, croquis et Photos







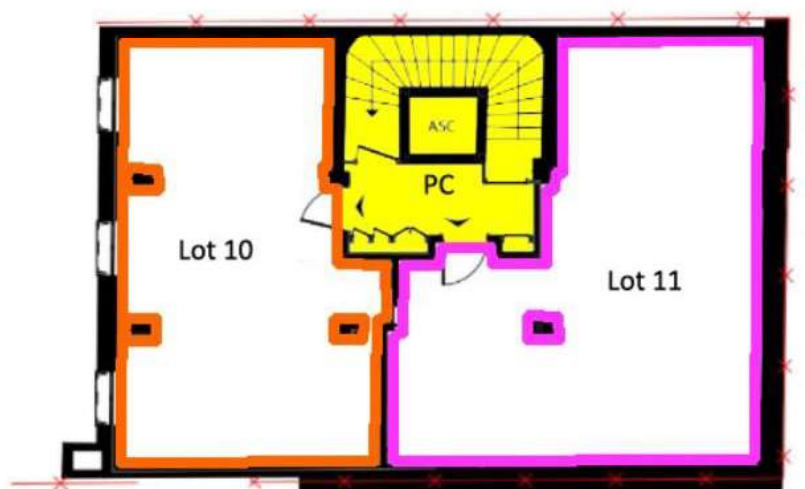
- Parties communes générales
- Lot 04
- Lot 05
- Lot 06



- Parties communes générales
- Lot 07
- Lot 08
- Lot 09



--- 3ème étage ---

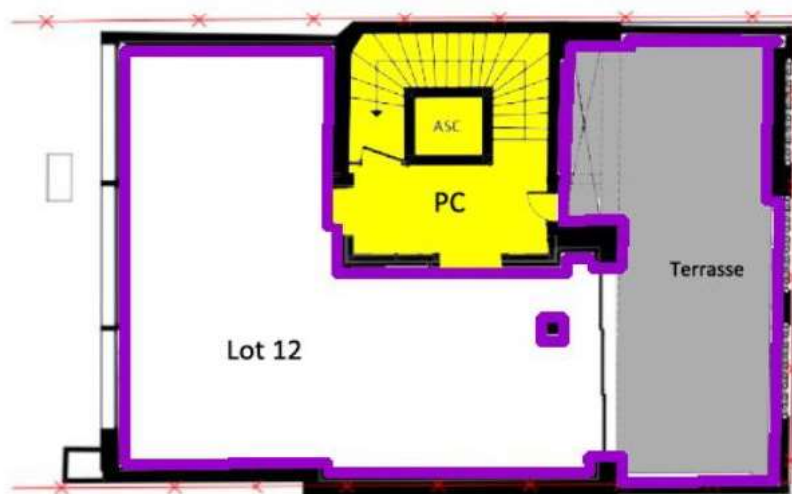


- Parties communes générales

- Lot 10

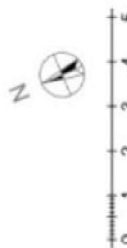
- Lot 11

--- 4ème étage ---



- Parties communes générales

- Lot 12





Photos



Liste des annexes :

- Pouvoirs GRELINE
- Extrait plan cadastral
- Plans des lots
- Photos
- Origine de propriété trentenaire
- CU
- DTG - 22 0472 - SA GRELINE - Hôtel Ruc - Cannes - Indice 2 du 06-12-2022
- Diagnostic Termites
- ERP
- EDD - 22 0472 - SA GRELINE - Hôtel Ruc - Cannes - Indice 4 du 06-12-2022