

réf : A 2024 00575

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE HUIT AOÛT

Maître Frédéric SANNIER, Notaire Associé de la société civile professionnelle «SANNIER & SAGE, Notaires Associés» n  o26037 titulaire d'un Office Notarial,    DIE (26150), 25 rue du Tertre, ZA de Chamarges, soussigné,

A reçu le présent acte authentique à la requête de la ou des personne(s) ci-après identifiée(s) :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE

IDENTIFICATION DU REQUERANT

La société dénommée "CHATEAU SAINT FERREOL - LES CLES D'HUSSON",

Société civile immobilière au capital de DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 €), dont le siège social est à MENGLON (26410), Chateau Saint Ferreol.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROMANS SUR ISERE et identifiée sous le numéro unique d'identification 818 996 878.

Etant précisé que la SCI a été radiée du greffe, mais qu'elle conserve la personnalité morale jusqu'à la liquidation complète de ses actifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La SCI "CHATEAU SAINT FERREOL - LES CLES D'HUSSON" est représentée par :

- Monsieur Thibaud HUSSON, ici présent,
- et par Madame Isabelle ETIENNE, ici présente,
agissant en qualité de seuls gérants et seuls associés.

Lequel requérant, a établi de la manière suivante, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

1ERE PARTIE.- DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE I.- OBJET DU REGLEMENT

Article 1.- Objet.- Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par les textes subséquents, notamment par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi « SRU », la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR », la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi "ELAN", l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâties, des décrets pris pour leur application, et des textes subséquents, dans le but :

- 1.- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.
- 2.- De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.
- 3.- De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes.
- 4.- D'organiser l'administration de l'immeuble.
- 5.- De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause et en cas de démembrement du droit de propriété, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celle qui serait justifiée par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

A toutes fins utiles, il est ici précisé qu'aux termes de l'article 1^{er}-1 de ladite loi du 10 juillet 1965, 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. En outre, 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 et l'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

Par ailleurs, la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi. Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement.

Article 2.- Entrée en vigueur - Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes.

CHAPITRE II.- DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I - DESIGNATION

Article 3.- Désignation.- Le présent règlement de copropriété s'applique à :

Un ensemble immobilier édifié sur un terrain situé à MENGLON (26410), 390 chemin du Chateau , Saint Ferréol, et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZB	73	SAINT FERREOL	03 a 10 ca
	ZB	86	390 CHE DU CHATEAU	49 a 53 ca
	ZB	12	SAINT FERREOL	18 a 84 ca
	ZB	13	SAINT FERREOL	19 a 50 ca
	ZB	18	SAINT FERREOL	50 a 93 ca
	ZB	71	SAINT FERREOL	17 a 32 ca
	ZB	92	390 chemin du Chateau	21 a 36 ca
Contenance totale				01 ha 80 a 58 ca

Etant ici précisé ;

- que l'assiette de la copropriété porte sur les parcelles ZB 73 et ZB 86 en pleine propriété, tel que mentionné sur le plan du géomètre demeuré ci-joint et annexé

- que l'assiette de la copropriété porte également sur les parcelles formant l'accès sont les parcelles cadastrées Section ZB numéros 12, 13, 18, 71 et 92, mais uniquement pour des quotes-parts indivises en pleine propriété ainsi réparties:

- La quote-part de la parcelle ZB 12 est de 1/24 indivis.**
- La quote-part des parcelles ZB 13, 18 est de 1/48 indivis.**
- Les autres parcelles ZB 71 et 92 sont incluses pour un quart indivis.**

Composition de l'immeuble

L'immeuble objet du présent état descriptif de division comprend trois bâtiments avec des espaces extérieurs :

Bâtiments :

Bâtiment A :

- Au rez-de-chaussée

o Quatre lots à usage d'habitation dont un à aménager, dont un avec salle d'activité polyvalente.

o Un atelier privatif.

o Un atelier commun.

- Au 1er étage

o Un lot en triplex à usage d'habitation,

o Un lot en duplex à usage d'habitation, dont un avec salle d'activité polyvalente.

Bâtiment B :

- Un lot en duplex à usage d'habitation.

Bâtiment C :

- Un lot à usage de hangar.

Extérieur :

- Des voies d'accès communes,
- Douze lots à usage de stationnement,
- Des jardins privatifs,

Plans - Les plans ont été dressés par le Cabinet GEOVALLEES, géomètre expert à CREST, les 4, 17 et 25 mars 2025. (**Annexe n° 1**)

Sont demeurés ci-annexés, (**Annexe n° 2 et 3**) savoir :

- Extrait plan cadastral de la parcelle,
- plans des lots.

Effet relatif -

1°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître GAZAY, notaire à MARSEILLE, le 19 avril 2012, publié au service de la publicité foncière de VALENCE, le 9 mai 2016 volume 2016 P numéro 2500.

2°) Suivi d'une attestation rectificative en date du 12 juillet 2016, publiée au service de la publicité foncière de VALENCE le 27 juin 2016, volume 2016P, numéro 4125.

3°) Suivi d'un acte rectificatif reçu par Me GAZAY en date du 9 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de VALENCE le 20 mars 2017, volume 2017P, numéro 1775.

4°) Dissolution copropriété horizontale/attribution parcelles, aux termes d'un acte reçu par Maître SANNIER, notaire soussigné, le 19 juillet 2024, publié au service de la publicité foncière de la DROME, le 02 septembre 2024 volume 2024 P numéro 14152.

Origine de propriété - Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la SCI CHATEAU SAINT FERREOL - LES CLES D'HUSSON, par suite des faits et actes suivants.

1°) Pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître GAZAY, notaire à MARSEILLE, en date du 19 avril 2012, contenant vente par :

Monsieur Alain, Charles MONNIER, médecin, époux de Madame Cécile, Nathalie CHAMPALLE, demeurant à LYON (69002), 36 Cours Charlemagne.

Né à SAINT IZAIRO (12480), le 19 juillet 1947.

De nationalité Française.

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Hervé BLANC notaire à OULLINS le 30 mars 2006 préalable à son union célébrée à la mairie de LYON (69002), le 1er avril 2006 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi

déclaré.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE le 9 mai 2016, volume 2016P, numéro 2500.

Audit acte a été inscrit un privilège de prêteur de denier au profit de HSBC France, pour un montant de 405.363 € sur les lots vendus ayant effet jusqu'au 5 mai 2029.

2°) Suivi d'une attestation rectificative en date du 12 juillet 2016, publiée au service de la publicité foncière de VALENCE le 27 juin 2016, volume 2016P, numéro 4125,

3°) Suivi d'un acte rectificatif reçu par Me GAZAY en date du 9 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de VALENCE le 20 mars 2017, volume 2017P, numéro 1775.

4°) Par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Maître SANNIER, notaire soussigné, le 19 juillet 2024, contenant annulation de copropriété horizontale et attribution de parcelles, correspondant à la parcelle ZB 86 correspondant aux lots 19, 20, 23, 25, 29, 33, 40, 41, 42 et la parcelle ZB 73 correspondant au lot 39.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de la DROME, le 02 septembre 2024 volume 2024 P numéro 14152.

Un état hypothécaire a été délivré à la date du 05 mai 2025 et prorogé à la date du 21 juillet 2025, et a révélé l'existence sur l'immeuble vendu de l'inscription ci-après :

Inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise en date du 27 juillet 2016 volume 2016 V numéro 1386, au profit de HSBC FRANCE, pour un montant de 405.363,00 €, aux termes d'un acte reçu par Maître GAZAY, notaire à MARSEILLE, le 21 juillet 2016, ayant effet jusqu'au 30 mai 2030.

Ledit prêt a été totalement remboursé selon décompte du 28 février 2024 et ainsi justifié par le créancier, dont une copie est demeuré ci-jointe et annexée. **(Annexe n° 4)**

Le requérant donne immédiatement ordre irrévocabile au notaire soussigné de désintéresser intégralement le créancier inscrit de sa créance en principal, intérêts, frais et accessoires et rapporter la mainlevée de la ou des inscriptions dans les six mois des présentes.

- L'immeuble entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme ayant été construit avant le 1^{er} janvier 1949. Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi le 24 mars 2025 par ESPACE DIAG, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé. **(Annexe n° 5)**

Ce constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb dans

l'immeuble.

- L'immeuble entre dans le champ d'application des articles R.1334-14 et suivants et suivants du Code de la santé publique relatifs aux risques sanitaires liés à l'exposition à l'amiante.

Aux termes d'une attestation délivrée le 24 mars 2025 par ESPACE DIAG, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, il a été attesté de l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, lequel état est demeuré ci-annexé. (Annexe n° 6)

Aux termes des articles R.1334-29-5 et suivants du Code de la santé publique, obligation est faite au propriétaire de l'immeuble de constituer et de tenir à jour un "dossier technique amiante" ainsi qu'une fiche récapitulative de ce dossier. Un exemplaire de ce dossier technique a été déposé au rang des minutes du notaire soussigné, et un exemplaire de la fiche récapitulative a été annexé aux présentes.

En outre, il est également rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâties dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux. En cas de nécessité de procéder au transport et à l'élimination de déchets dangereux, il y a lieu de respecter les prescriptions de l'article L.541-1 du Code de l'environnement. L'ensemble de ces obligations est sanctionné par les dispositions de l'article L.1337-4 du Code de la santé publique.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Est demeuré joint et annexé aux présentes le diagnostic technique global établi préalablement à la mise en copropriété de l'ensemble immobilier par le Cabinet ESPACE DIAG, le 10 mars 2025. (Annexe n° 7)

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 4.- Division -L'ensemble ci-dessus désigné est divisé en VINGT TROIS (23) lots numérotés de UN à VINGT TROIS.

Chacun des lots comprendra :

- La propriété divise et privative de chaque lot.
- Une quote-part indivise dans la propriété du sol et des parties communes.

Les lots comprennent :

Lot numéro un (1) - Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comportant :

Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un escalier menant au 1er étage, une cuisine, un salon et une salle d'eau/w.c.

Au 1er étage : Une mezzanine, une cuisine, un salon, un dégagement, un bureau, une chambre, un dressing, une buanderie, une salle d'eau, un w.c, une montée d'escalier et d'un balcon.

Aux combles : une mezzanine, un dégagement, deux chambres et une salle d'eau / w.c.

Ainsi qu'un jardin et une rampe d'accès extérieure menant au 1er étage,
Et les 348 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 216/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro deux (2) - Un lot à usage d'atelier sis au Rez-de-Chaussée

Avec accès depuis les parties communes générales ou par la parcelle ZB n° 92.

Et les 5 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro trois (3) - Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Un hall, un dégagement avec placard, deux chambres, une cuisine, un salon et une salle d'eau/w.c.

Ainsi qu'un jardin,

Et les 75 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 49/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro quatre (4) - Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Un salon, une cuisine avec une mezzanine, un dégagement, une chambre avec une mezzanine et une salle d'eau/w.c.

Et les 42 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 34/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro cinq (5) - Un lot à usage d'habitation à aménager sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis la parcelle en indivision ZB n° 92

Comprenant :

Un espace voûté et une pièce

Et les 63 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 51/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro six (6) - Un lot en duplex à usage d'habitation sis au 1er étage du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au 1er étage : Une salle d'activité polyvalente qui pourra aussi être utilisée pour l'usage professionnel tel que visé dans le règlement, une cuisine, un salon, un cellier, une salle d'eau, un w.c., une montée d'escalier et deux balcons avec un escalier en colimaçon.

Aux combles : une mezzanine et deux chambres.

Ainsi qu'un jardin,

Et les 201 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 150/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment

A

Lot numéro sept (7) - Un lot en duplex à usage d'habitation sis au rez-de-chaussée du bâtiment B,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au rez-de-chaussée : Une cuisine, un cellier, un salon et une montée d'escalier,

Au 1er étage : une pièce et une salle d'eau / w.c.

Ainsi qu'un jardin,

Et les 132 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 500/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment

B

Lot numéro huit (8) - Un lot à usage de hangar sis au bâtiment C,

Ainsi qu'un espace extérieur,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 64 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 500/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment

C

Lot numéro neuf (9) - Un lot à usage de jardin,

Avec accès depuis les parties communes générale

Et les 13 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro dix (10) - Un lot à usage de jardin,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 12 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro onze (11) - Un lot à usage de jardin,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 21 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro douze (12) - Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro treize (13) - Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro quatorze (14) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro quinze (15) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro seize (16) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro dix-sept (17) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro dix-huit (18) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro dix-neuf (19) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro vingt (20) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro vingt et un (21) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro vingt-deux (22) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro vingt-trois (23) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Total : 1.000 / 1.000 èmes.

Article 5.- Tableau récapitulatif - L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71-5 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, ledit article créé par décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012.

PARTIES COMMUNES GENERALES

N° du lot	Bât.	Niveau	Désignation	Nature	Superficie (m ²)	Superficie pondérée (m ²)	Quotes parts dans la propriété du sol et des parties communes générales
1	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	314,16	376,95	348
				Balcon	1,70		
				Jardin	1629,43		
				Rampe d'accès	78,71		
2		Rdc	Lot à usage d'atelier	Atelier	16,34	5,04	5
3	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	72,80	82,65	75
				Jardin	319,66		
4	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	65,03	46,18	42
5	A	Rdc	Lot à usage d'habitation (à aménager)	Appartement (à aménager)	71,09	68,93	63
6	A	+1 combles	Lot à usage d'habitation	Appartement avec salle d'activité polyvalente	209,19	222,03	201
				2 balcons	6,01		
				Jardin	430,22		
				Appartement	149,38		
7	B	Rdc +1	Lot à usage d'habitation	Jardin	111,23	146,22	132
				Hangar	172,01		
8	C	Rdc	Lot à usage de hangar	Espace extérieur	36,99	70,65	64
				Jardin	282,86		
9	Ext	Rdc	Lot à usage de jardin	Jardin	279,08	14,14	13
10	Ext	Rdc	Lot à usage de jardin	Jardin	466,37	23,32	21
11	Ext	Rdc	Lot à usage de jardin	Place de stationnement	12,50		2
12	Ext	Rdc	Lot à usage de				

			stationnement				
13	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
14	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
15	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
16	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
17	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
18	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	15,26	1,88	2
19	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
20	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
21	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
22	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
23	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	15,22	1,88	2
TOTAL							1000

PARTIES COMMUNES SPECIALES

N° du lot	Bât.	Niveau	Désignation	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C
1	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	216		
2		Rdc	Lot à usage d'atelier			
3	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	49		
4	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	34		
5	A	Rdc	Lot à usage d'habitation (à aménager)	51		

6	A	+1 Combles	Lot à usage d'habitation	150		
7	B	Rdc +1	Lot à usage d'habitation		500	
8	C	Rdc	Lot à usage d'habitation			500
9	Ext	Rdc	Lot à usage de jardin			
10	Ext	Rdc	Lot à usage de jardin			
11	Ext	Rdc	Lot à usage de jardin			
12	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
13	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
14	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
15	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
16	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
17	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
18	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
19	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
20	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
21	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
22	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
23	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
TOTAL				500	500	500

SERVITUDES – AUTRE

Les lots n° 3 et 6 sont affectés d'un droit de passage, sur les espaces jardins, au profit des autres lots qui disposeraient d'un compteur d'eau sur lesdits lots 3 et 6, pour accéder aux différents compteurs d'eau.

Le lot n° 6 sera affecté, au niveau de l'angle SUD/OUEST du jardin d'une servitude pour passage piéton uniquement au profit des lots n°23 et 3, à l'endroit correspondant au passage existant, tel que mentionné sur le plan du jardin du lot 6 (schéma mentionnant le passage existant à l'angle SUD/OUEST).

CRITERES DE REPARTITION DES QUOTES-PARTS

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, modifiée notamment par la Loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000, Monsieur Pascal LACOUR, Géomètre-Expert à CREST, indique la méthode de calcul utilisée pour le calcul des

quotes-parts des parties communes et de répartition des charges :

Les superficies utilisées pour les locaux sont issues des relevés effectués par le cabinet de géomètre GEOVALLEES, 13 rue des trois capitaines – 26 400 CREST.

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

Ainsi le calcul de la quote-part de copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte :

- de la **superficie** : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot, telles qu'elles résultent de la **consistance** (nature, distribution et forme, hauteur sous plafond) ;
- de la **situation** : niveau, exposition (vue ensoleillement).

Critères pour le calcul des quotes-parts de parties communes :

Nature :

- Local à usage d'habitation : 1,00
- Local à usage de hangar : 0,40
- Balcon : 0,10
- Escalier et rampe d'accès : 0,15
- Jardin : 0,05
- Stationnement : 0,15

Distribution et forme :

- Identique à 1,00

Hauteur sous plafond :

- Normale : 1,00
- Hauteur sous plafond inférieur à 1.80m : 0.30

Exposition (vue, ensoleillement) :

- Identique à 1,00

Niveau :

- Identique à 1,00

CHAPITRE III.- PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I.- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 6.- Définition.- Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, mais à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot,

ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède. Elles sont indissociables des parties privatives. Elles ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées, ni d'une cession, ni d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

Aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot.

Elles comprennent notamment, lorsque ces éléments sont présents :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins ;

- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;

- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;

- Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;

- Les souches de cheminées ;

- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées ; les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains ;

- Les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui et du revêtement du sol) ;

- Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;

- Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égout, les soutes et les réserves de combustibles ;

- Les rampes d'accès, couloirs de circulation, postes de lavage et tous autres dégagements des garages ;

- Les locaux communs ; A ce sujet il est précisé que le bien objet des présentes dispose d'un local commun dit « atelier » relevant des parties communes,

- La chaudière et les appareils de chauffage central, de service d'eau chaude et de climatisation ;

- Les transformateurs ;

- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;

- Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les gaines et branchements d'égout ;

- Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

- Les installations de raccordement à un réseau câblé de télévision situées dans les parties communes ; l'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision ;

- Tout élément incorporé dans les parties communes.

- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cave à mazout, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives) ;

- Le droit de surélever le bâtiment ;

- Le droit d'affouiller le sol ;

- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;

- Le droit d'affichage sur les parties communes ;
- Le droit de construire afférent aux parties communes ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes ;
- Et toutes les servitudes actives ou passives, communes, pouvant exister actuellement au profit ou à la charge du sol.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Article 7.- Accessoires aux parties communes.- Sont également accessoires aux parties communes, les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever le bâtiment visé au chapitre II du présent règlement et d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes ;
- Le droit d'affouiller ces cour et jardin ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.
- Le droit d'affichage sur les parties communes ;
- Le droit de construire afférent aux parties communes ;

Article 8.- Particularité.- Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires, ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II.- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 9. - Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

- Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communes) ;
- Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ;
- Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons, ainsi que le revêtement de ces derniers ;
- Les balcons et terrasses à usage privatif (sauf l'étanchéité et le gros œuvre) ;
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central ;
- Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C. ;
- Les installations de la cuisine, évier, videoirs des vide-ordures, etc ;
- Les placards et penderies ;
- L'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces, papiers, tentures et décors ;
- Les installations téléphoniques, d'interphone et de sonnerie, les branchements à la télévision ou au réseau câblé, et tout dispositif intérieur

d'ouverture à distance de la porte principale, jusqu'aux boîtiers de dérivation.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Article 10. - Particularités - Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

TROISIEME PARTIE.- REGLEMENT DE COPROPRIETE CONDITION D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I.- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 11.- L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation.- L'affectation donnée à chaque lot est reprise dans l'état descriptif de division ci-inclus, lequel a valeur contractuelle au même titre que le règlement lui-même.

Toutefois la salle d'activité polyvalente se trouvant incluse dans le lot numéro 6, au premier étage, pourra être utilisée pour un usage professionnel et accueillir du public (consultations / organisation de stages / ateliers), mais les activités exercées devront être compatibles avec l'usage d'habitation des lots de la copropriété.

Article 12.- Jouissance.- Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est

répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

Article 13.- Harmonie de l'immeuble.- Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

Article 14.- Bruits.- Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service, ou encore de leurs locataires.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes Hi-Fi, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou bruyants est également interdite.

Article 15.- Chauffage.- Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble.

Article 16.- Ramonage.- Les conduites de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par le feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Article 17.- Modifications.- Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement ; il devra toutefois en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge de l'intéressé. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Article 18.- Locations.- Les copropriétaires pourront louer leurs appartements à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

La transformation des appartements en chambres meublées, pour être louées à des personnes différentes, est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

CHAPITRE II.- USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 19.- Usage des parties communes.- Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divisée, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 27 ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit à l'article 18 ci-dessus.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Article 20.- Responsabilité.- D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de ses locataires ou ayants droit, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc, provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avéreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Article 21.- Réparations de l'immeuble.- Accès des ouvriers.- Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, donner aux architectes, entrepreneurs et ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du concierge ou à une personne connue du syndic; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Autorisation de réaliser des travaux – sous réserve d'obtenir les autorisations d'urbanisme adéquates, le propriétaire du lot 6 est autorisé à

installer un autre escalier, en extérieur à la place de l'escalier existant et une passerelle/terrasse afin de relier les deux balcons.

En outre, le propriétaire du lot 6 est autorisé à faire passer à ses frais et en veillant à la bonne réalisation de ces travaux par un professionnel titulaire d'une assurance décennale, le système d'évacuation de la salle de danse par l'espace commun, puis à l'extérieur (en faisant une saignée de 15 cm de large sur la hauteur nécessaire, qui sera ensuite camouflée avec du rebouchage sable jaune), jusqu'à un regard qui sera rajouté côté cours.

Avant tout commencement des travaux, le propriétaire du lot veillera à ce que les autorisations d'urbanisme éventuellement nécessaires soient obtenues, il informera préalablement le syndic en communiquant le nom des entreprises et la copie de leur attestation d'assurance décennale et il devra soumettre le projet définitif de ces travaux à l'assemblée générale des copropriétaires.

CHARGES COMMUNES

CHAPITRE I.- CHARGES COMMUNES GENERALES

Article 22.- Enumération des charges générales.- Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

- Impôts et contributions : impôts et contributions de toute nature frappant les parties communes de l'immeuble et même ceux auxquels sont assujetties les parties divisées de l'immeuble tant que les services fiscaux ne les auront pas encore répartis entre les divers copropriétaires.

- Frais d'administration et de gestion : honoraires du syndic, frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, honoraires de l'architecte, salaires du concierge, rémunération du personnel de service et frais annexes, frais de nettoyage ou d'entretien des parties communes générales, primes d'assurances souscrites par le syndicat.

- Frais divers : éclairage, nettoyage, entretien des entrées, cours communes et escaliers ; achat et remplacement des poubelles, entretien et réparation de la loge du gardien et de tous autres locaux communs, entretien et réparation ou remplacement de l'installation électrique à usage commun, location et entretien des compteurs à usage collectif ; entretien et réparation de portiers électroniques.

- Bâtiments : les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction de toute nature concernant les parties communes et notamment des gros murs, des toitures, les frais de ravalement des façades et d'une manière générale tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction des bâtiments et sous-sol.

Article 23.- Répartition des charges générales.- Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965.

La quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges, ainsi que les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges, sont fixés dans les conditions prévues ci-après, poste par poste.

En tant que de besoin, il est renvoyé à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui fixe, par dérogation à ce qui précède, les frais et dépenses imputables au seul copropriétaire concerné.

CHAPITRE II - REGLEMENT DES CHARGES

1° - Versements entre les mains du syndic.- Les copropriétaires verseront au syndic:

- Une avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel.

- Au début de chaque trimestre, une provision destinée à faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, égale au quart du budget voté. (L'assemblée générale peut cependant fixer des modalités différentes. Les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en conseil d'État ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.) Cette provision est exigible le premier jour de chaque trimestre, ou le premier jour de la période fixée en assemblée générale.

- Les sommes afférentes aux dépenses pour travaux qui ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel (ces sommes sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale).

2° - Délais de versement entre les mains du syndic.- Les versements devront être effectués dans le mois suivant la demande du syndic.

À défaut, le syndic pourra faire signifier une mise en demeure au copropriétaire défaillant, laquelle fera courir les intérêts de retard au taux légal.

3° - Poursuite.- Le paiement de sa part contributive par chaque copropriétaire sera poursuivi par toutes voies de droit et assuré par les mesures conservatoires ou d'exécution en vigueur.

Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance de charge justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

À défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue au 1° ci-dessus, les autres provisions non encore échues en application des articles 14-1 ou 14-2-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel, des travaux ou des

comptes annuels par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la défaillance du copropriétaire, le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond condamne le copropriétaire défaillant au versement des provisions ou sommes devenues exigibles.

L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

4° - Indivisibilité.- Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nus-propriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot, ainsi que, le cas échéant, de tous appels de fonds destinés à constituer un fonds de travaux ou de roulement.

QUATRIEME PARTIE - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I.- GESTION - ORGANISATION

Article 25 - Syndicat.- Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble. Il prendra naissance dès la constitution de deux lots bâtis et habitables appartenant à des copropriétaires différents.

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes. Il peut agir en justice même à l'encontre de certains copropriétaires, et peut modifier le présent règlement de copropriété

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic, sous le contrôle d'un conseil syndical.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

L'assemblée générale des copropriétaires sera réunie sur convocation du syndic provisoire. Cette première réunion permettra la nomination du syndic, fixera les modalités de son mandat et le montant de sa rémunération, ainsi qu'éventuellement le budget prévisionnel pour le temps du premier exercice restant à courir. Ensuite, cette assemblée générale se réunira au moins une fois par an.

De même; l'assemblée générale pourra être réunie par le syndic chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par télécopie avec récépissé, ou par remise contre récépissé, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La notification de la convocation doit être

faite, sauf exception, à tous les copropriétaires dans un délai d'au moins vingt et un jours avant la date de réunion, pouvant être ramené à huit jours en cas d'urgence, ou si l'ensemble des questions ne porte que sur des sujets déjà inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée précédente.

Le syndic procédera également à l'affichage dans un délai raisonnable, de la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité offerte aux copropriétaires de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour conformément aux dispositions de l'article 10 du décret du 17 juin 1967 qui sera reproduit. Cet affichage sera réalisé dans un délai raisonnable pour permettre d'inscrire d'éventuelles questions à l'ordre du jour.

A défaut de convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, pour habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice afin de convoquer l'assemblée générale.

La convocation, à laquelle seront annexés les divers documents énumérés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 (documents financiers, projet de budget, avis du conseil syndical...), précisera le lieu la date et l'heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, et les modalités de consultation des pièces justificatives des charges.

En cas de mutation, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et en cas de démembrement ou d'indivision, au mandataire commun valablement désigné.

Article 26- Syndic.-

1° - Nomination - Durée des fonctions - Rémunération.- Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée maximum de trois années, à la majorité particulière prévue par l'article 25 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Le syndic peut démissionner de ses fonctions, mais il devra convoquer l'assemblée générale des copropriétaires afin de voir désigner un nouveau syndic.

La désignation du syndic est précédée le cas échéant d'une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, ainsi qu'il est dit ci-dessous au chapitre conseil syndical (4°).

La rémunération du syndic est fixée par l'assemblée générale qui désigne le syndic et approuve le contrat de celui-ci fixant les éléments de sa rémunération à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. La détermination de la rémunération du syndic et l'élaboration du contrat de syndic doivent se faire dans le respect et dans les limites prévues aux dispositions de l'article 18-1 A de la même loi.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal judiciaire sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal

judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur ad hoc de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, Madame Isabelle ETIENNE exercera, à titre provisoire, les fonctions du syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à une rémunération fixée soit conventionnellement, soit selon le tarif légal ou établi par les organismes professionnels. Ce syndic provisoire ne pourra être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

2° - Mission - Pouvoirs.- Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, notamment dans ses articles 18 et suivants et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 28 et suivants et les textes subséquents ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale.

Mission d'exécution du syndic : Le syndic assure l'exécution des délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il assure l'exécution des dispositions du règlement de copropriété. En cas d'infraction, il met en demeure les copropriétaires de respecter le règlement.

Il peut agir en justice ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Mission d'administration du syndic : Le syndic est investi d'un pouvoir d'administration courante, de conservation et d'entretien de l'immeuble.

En cas d'urgence, le syndic peut faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et demander, après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du devis estimatif des travaux, après avis du conseil syndical s'il existe.

Toutefois, il doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale.

Spécialement, en application de l'article 24-8 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic informe sans délai les copropriétaires de l'existence de toute astreinte notifiée au syndicat des copropriétaires en cas de non-exécution des mesures prescrites par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris par une autorité publique pour assurer la sécurité de l'immeuble.

Il adresse également le cas échéant à l'autorité publique compétente une attestation de défaillance pour l'informer de l'identité des copropriétaires qui n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux prescrits dans le délai de quinze jours après la sommation de payer.

Le syndic peut engager et congédier le personnel du syndicat et fixer les conditions de son contrat de travail. Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés supra. Il mentionne leur état civil et leur domicile réel ou élu.

Il fait aussi mention de leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord.

Il assure l'information des occupants de chaque immeuble des décisions prises par l'assemblée générale.

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1^{er} à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables, le carnet d'entretien de l'immeuble et s'il y a lieu le diagnostic technique régulièrement mis à jour.

Il délivre des copies ou extraits qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux et des annexes.

Il soumet au vote de l'assemblée générale la décision de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande aux frais de ce dernier copie du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que, s'il y a lieu, du diagnostic technique de l'immeuble établi dans les conditions de l'article L.731-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour le cas où l'immeuble est équipé d'un réseau de communications électroniques interne distribuant des services de télévision et l'installation permettant l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, le syndic devra informer de manière claire et lisible les copropriétaires de la possibilité d'accès à ces services. Il devra également leur fournir les coordonnées du distributeur de services auquel ils devront s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n°86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Tout syndic professionnel devra proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés.

L'ensemble des documents mis à disposition dans cet espace, seront actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois précédant l'assemblée générale annuelle.

L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25 de ladite loi du 10 juillet 1965, de ne pas instaurer cet accès en ligne.

Conformément à l'article 1^{er} du Décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015 relatif à l'information des occupants des immeubles en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises par ladite assemblée susceptibles d'avoir des

conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants. Cette information doit être faite dans un délai de trois mois après la tenue de chaque assemblée générale des copropriétaires, soit par affichage d'un document pendant un mois à l'emplacement prévu à cet effet s'il en existe un ou, à défaut, déposé dans chacune des boîtes aux lettres ou remis selon les modalités habituellement utilisées dans la copropriété pour la remise des courriers.

Il représente le syndicat dans les acquisitions, aliénations et constitution de droits réels immobiliers relatifs aux parties communes, et compareît aux fins de publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications de ces documents.

Etant seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer, sauf à être habilité à se faire représenter par un préposé.

Gestion de la trésorerie du syndicat : Le syndic tient dans les conditions légales la comptabilité du syndicat, laquelle doit faire apparaître la position créditrice ou débitrice de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat. Il prépare le budget prévisionnel qui sera soumis à l'assemblée générale dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Il prépare également tous les ans pour l'assemblée générale un bilan des comptes du syndicat et de sa trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble.

Le syndic pourra exiger le paiement des avances et provisions prévues à l'article 14-1 I de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 35 du décret du 17 mars 1967.

Il devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat des copropriétaires.

Actions en justice : Le syndic représente le syndicat en justice, tant en qualité de demandeur que de défendeur.

Il ne pourra toutefois engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Mais cette autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les actions selon la procédure accélérée au fond ou en référé, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

Si l'inexécution est le fait d'un locataire, l'action sera dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur, et les dommages et intérêts perçus à ce titre seront conservés, après réparation du préjudice matériel, à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

Les actions contestant les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites dans un délai de deux mois à compter de leur notification.

Les copropriétaires pourront également recourir à l'arbitrage.

Limitation des pouvoirs de syndic : Le syndic ne peut se faire substituer, mais il peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale peut, en outre, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 autoriser une délégation de pouvoir à des fins déterminées.

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés parents et alliés jusqu'au 3ème degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Syndic non professionnel : Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

3° - Fiche synthétique de la copropriété.- En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti et la met à jour annuellement.

En l'absence de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

CHAPITRE II.- ASSEMBLEES GENERALES

Article 27- Périodicité des réunions.- L'assemblée générale des copropriétaires se réunira au moins une fois par an.

Elle pourra également être réunie en assemblée générale extraordinaire à tout moment, aussi souvent que cela sera nécessaire.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel destiné à faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes, est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

La première assemblée générale désignera un syndic, fixera sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel jusqu'à l'expiration de l'exercice en cours.

Article 28- Convocations.-

1° - Convocation par le syndic.- C'est en principe au syndic de convoquer l'assemblée générale. Sous réserve de la périodicité d'un an qui est obligatoire, le syndic décide seul de l'opportunité de convoquer l'assemblée.

Toutefois, si la convocation est requise par le conseil syndical, le syndic à l'obligation de convoquer l'assemblée.

Il en est de même si elle est demandée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

La demande doit dans l'un et l'autre cas, être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au syndic, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est requise.

2° - Convocation par d'autres personnes que le syndic.

- Le président du conseil syndical : s'il en existe, et si, comme dit ci-dessus, la mise en demeure du syndic est restée infructueuse pendant plus de 8 jours, le président du conseil syndical est habilité à le faire.

- Le président du tribunal : ce dernier peut, à la requête d'un copropriétaire, et après mise en œuvre de la procédure précédente sans résultat, saisir le président du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble, statuant selon la procédure accélérée au fond, lequel désignera un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée. Cette procédure est dirigée contre le syndic.

- Tout copropriétaire : il peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

En toute hypothèse, la convocation de l'assemblée doit être notifiée au syndic (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception).

3° - Délai et contenu de la convocation.- Sauf urgence, la convocation est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins vingt et un jours avant la réunion. Ce délai peut être ramené à 8 jours en cas d'urgence.

Au lieu et place de la Lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les convocations pourront être envoyées par télécopie avec récépissé ou remises contre récépissé ou émargement dans les délais précités.

Il est ici précisé que l'assemblée générale tiendra ses réunions dans la commune de la situation de l'immeuble.

Cas particulier : lorsque, à défaut de décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, une nouvelle assemblée générale est réunie pour statuer dans les conditions prévues par l'article 24 de la loi et si l'ordre du jour n'est pas modifié, le délai de convocation peut être réduit à 8 jours et la notification des documents complémentaires n'a pas à être renouvelée.

La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

En outre la convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges.

4° - Documents complémentaires.- Doivent être notifiés au plus tard en

même temps que l'ordre du jour (ou annexés à l'ordre du jour) :

A / Pour la validité de la décision

1°) L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif de l'exercice précédent approuvé ;

2°) Le projet de budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

3°) Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation des travaux ;

4°) Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5°) Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6°) Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant les cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7°) Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées à l'article 14-1 (al. 2 et 3), 14-2-1 (al. 2), 18 (al. 7), 24 (al. 2 et 3), 25, 30 (al. 1^{er}, 2 et 3), 35, 37 (al. 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8°) Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9°) Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal judiciaire en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte des conclusions.

B / Pour l'information des copropriétaires

1°) Les annexes au budget prévisionnel

2°) L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération

3°) L'avis rendu par le conseil syndical lorsque la consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

5° - Ordre du jour complémentaire.- A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée.

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

6° - Les personnes convoquées.- Tous les copropriétaires doivent être individuellement convoqués à l'assemblée générale.

7° - Cas particuliers.-

- Mutation : elle n'est opposable au syndicat qu'après notification au syndic. Tant que cette notification n'a pas eu lieu, c'est l'ancien propriétaire qui est valablement convoqué.

- En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

- En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des indivisaires ou des nus-propriétaires.

Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire.

- Société immobilière d'attribution : Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire d'un ou plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic, ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Article 29- Tenue des assemblées générales.- Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président, et s'il y a lieu un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié avec lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ses descendants, ainsi que ceux de son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Le syndic assure en principe le secrétariat de la séance.

Il est tenu une feuille de présence indiquant les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé présent physiquement ou représenté, participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.

En cas de représentation, la feuille de présence mentionne les nom et domicile du mandataire désigné et précise le cas échéant si ce dernier participe par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique. Est mentionné également le nombre de voix dont il dispose.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée

générale ou par son mandataire.

L'émargement n'est pas requis pour les participants à l'assemblée par visioconférence, par audioconférence ou par un moyen électronique de communication.

Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. Elle doit être conservée avec le procès-verbal sont elle constitue une annexe.

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant, seront décidés en assemblée générale sur la base de devis élaborés à cet effet.

Tout copropriétaire qui souhaite participer par visioconférence devra en informer le syndic par tout moyen, trois jours francs avant la date de l'assemblée.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Toutefois un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants ne représente pas 10 % des voix du syndicat.

Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote.

Tout mandataire peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participent au vote de l'assemblée en leur lieu et place.

Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Le syndic, son conjoint, son partenaire liés par un pacte civil de solidarité, son concubin et leurs descendants, partenaire ou préposés ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

Article 30.- Votes et procès-verbaux.-

a) Seules peuvent faire l'objet d'un vote les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications auront été correctement effectuées.

b) Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée, qui est signé à la fin de la séance par le président, le secrétaire et par le ou les scrutateurs, s'il y a lieu. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément à l'article 1367 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Le procès-verbal comporte sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour le résultat du vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée et de ceux qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux sont inscrits, à la suite les uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être sous forme électronique dans les conditions définies par l'article 1366 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et sont signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 1367 du Code civil.

Article 31- Comptage des voix.- Chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieures à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Pour les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales, seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Article 32- Décisions exigeant l'unanimité.- L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, sauf à l'unanimité, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telle qu'elles résultent du présent règlement, sous réserve des dispositions législatives particulières.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, sous réserve des dispositions législatives particulières.

Article 33- Majorités requises selon les décisions à prendre.-

1° - Majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

Aux termes de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi et, notamment, pour les décisions concernant :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat

des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

- d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
 - e) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
 - f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;
 - g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;
 - h) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
 - i) La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5 et à l'article 24-5-1 dans sa rédaction issu de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 ;
 - j) L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.

2° - Majorité spécifique de l'article 24-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Aux termes de l'article 24-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Par dérogation au h) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24 de ladite loi.

3° - Majorité spécifique de l'article 24-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Aux termes de l'article 24-2 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L.33-6 et L.34-8-3 du Code des postes et des communications électroniques est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale est tenue de statuer sur toute proposition visée au premier alinéa.

Par dérogation au h) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la décision d'accepter cette proposition est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24 de ladite loi.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer des lignes de communication électroniques à très haut débit mentionnées au premier alinéa du présent article. Tant qu'une telle installation n'a pas été autorisée, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit un projet de résolution donnant au conseil syndical un tel mandat.

4° - Majorité particulière de l'article 24-3 de la loi du 10 juillet 1965 :

Aux termes de l'article 24-3 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Par dérogation au h) de l'article 25, la décision de réaliser les travaux et modifications prévus à l'alinéa précédent est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l'antenne collective des services de télévision lors de l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

5° - Majorité particulière de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

A / Sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, dans le cadre des articles 25 et 25-1 de la loi, les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégué à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les

parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 272-2 du code de la sécurité intérieure ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

B / Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet de résolution a pour objet la réalisation de travaux prévus au f de l'article 25 et qu'il n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai de trois mois sur un projet identique, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24.

6° - Double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

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

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote

7° - Majorité spécifique de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 :

Sont prises à l'unanimité des voix des copropriétaires les décisions concernant la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires. Cet emprunt peut être souscrit par le syndicat pour le financement :

- Soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes,
- Soit de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés,
- Soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés,
- Soit, par dérogation, lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés,
- Soit, par dérogation, au bénéfice des seuls copropriétaires décident d'y participer.

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter,

dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale , sans ses annexes, à tous les copropriétaires.

8° - Article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 - Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Article 34- Mise en concurrence.- L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi, arrête en application de l'article 21 de la loi un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête en application de l'article 21 de la loi un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Cette mise en concurrence n'est pas obligatoire lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical.

Article 35- Exécution des décisions.- Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale s'imposent à tous les copropriétaires même opposants ou absents et non représentés à la réunion.

Elles sont notifiées dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée aux opposants et aux absents et non représentés par le syndic avec la reproduction du texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. La copie du procès-verbal de chaque assemblée est notifiée à chacun des autres copropriétaires par lettre simple.

Article 36- Communications électroniques - En vertu du décret 2015-1325 du 21 octobre 2015, toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 susvisée peuvent également être valablement faites par voie électronique à condition d'obtenir l'accord exprès du copropriétaire.

Lorsque l'accord exprès du copropriétaire est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale.

Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre des assemblées générales.

Le copropriétaire peut à tout moment notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de mises en demeure par voie électronique. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le syndic en fait mention sur le registre des assemblées générales.

Les notifications et mises en demeure par voie électronique peuvent être effectuées par lettre recommandée électronique dans les conditions définies au I de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques. Dans ce cas, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain de l'envoi au destinataire, par le tiers chargé de son acheminement, du courrier électronique prévu au premier alinéa de l'article 3 du décret n° 2011-144 du 2 février 2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat.

CINQUIEME PARTIE.- COPROPRIETE EN DIFFICULTE.

Article 37- Procédure d'alerte préventive - Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965, un mandataire ad hoc pourra être nommé par le juge compétent dans les conditions prévues par les articles 29-1 A à 29-1 C de la même loi ci-après reproduits.

Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.

Article 29-1 A : *"Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.*

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, en l'absence de syndic ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le juge peut être saisi d'une même demande par :

1° Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ou le président du conseil syndical ;

2° Un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;

3° Le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la

République près le tribunal judiciaire ;

4° Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;

5° Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Dans les cas mentionnés au premier alinéa et aux 1° et 2°, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs."

Article 29-1 B : " *Le président du tribunal judiciaire, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1A et statuant par ordonnance sur requête ou selon la procédure accélérée au fond, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission et la rémunération. Les modalités d'intervention des mandataires ad hoc sont fixées par décret.*

Le président du tribunal judiciaire précise et motive spécialement dans sa décision l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux.

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal judiciaire, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal judiciaire un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le président du tribunal judiciaire aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1.

Le syndic est tenu de fournir au mandataire ad hoc tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la décision du président du tribunal judiciaire au syndic. Le mandataire ad hoc peut saisir le président du tribunal judiciaire des difficultés dans l'exercice de sa mission. Pour l'accomplissement de sa mission, le mandataire ad hoc peut obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat.

Le greffe du tribunal judiciaire adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport. Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale spécialement à cet effet. Si le rapport du mandataire ad hoc préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené

à trois mois.

Le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux auteurs de la saisine, au président du tribunal judiciaire et au mandataire ad hoc. En l'absence de notification dans le délai de six mois prévu au sixième alinéa, le mandataire ad hoc ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond aux fins :

1° D'obtenir un jugement enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;

2° De désignation d'un administrateur provisoire, si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire par l'article 29-1. "

Article 29-1 C : " *I. - Pour exercer les fonctions de mandataire ad hoc prévues à l'article 29-1 A, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L.811-2 du Code de commerce.*

II. - Toutefois, à titre exceptionnel, le juge peut également désigner, par décision spécialement motivée, une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

III. - Les mandataires ad hoc désignés en application du II du présent article ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

1° Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un de ses créanciers, au sens des II et III de l'article L.233-16 du Code de commerce ;

2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;

3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

4° Etre au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L.811-6, L.811-12 et L.812-4 du Code de commerce.

IV. - Les mandataires ad hoc ne peuvent être désignés syndic à l'issue de leur mission."

Article 38- Administrateur provisoire -Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'incapacité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, un administrateur provisoire pourra être nommé dans les conditions et avec les pouvoirs prévus aux articles 29-1 à 29-15 de la loi du 10 juillet 1965. Les pouvoirs du syndic cessent alors de plein droit et sans indemnité.

Le juge ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, par le procureur de la République ou, si le

syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A à 29-1 C, par le mandataire ad hoc.

Article 39- Mesures de sauvegarde et état de carence – Si la copropriété est confrontée à de graves difficultés sociales, techniques et financières risquant de compromettre sa conservation, le représentant de l'Etat dans le département peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de copropriétaires ou de l'administrateur provisoire susvisé, confier à une commission – comprenant obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés – qu'il constitue le soin d'élaborer un diagnostic de la situation et de proposer un plan de sauvegarde. L'approbation et la mise en œuvre du plan de sauvegarde se font dans le respect des articles L.615-1 à L.615-5 du Code de la construction et de l'habitation.

A défaut de réunion d'une assemblée générale dans les six mois de l'approbation du plan de sauvegarde ou en cas de rejet des mesures préconisées par ce plan, le juge peut être saisi aux fins de nommer un administrateur provisoire en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 précitée ou pour déclarer l'état de carence dans les conditions prévues aux articles L.615-6 à L.615-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est ici précisé que l'état de carence entraîne expropriation de l'immeuble au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, de l'opérateur mentionné à l'article L.615-10 susvisé, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme ou d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital.

Lorsque seule l'expropriation des parties communes est instaurée, l'entretien des biens d'intérêt collectif peut être confié à un opérateur. Une servitude des biens d'intérêt collectif est alors attachée aux biens privatifs et intégrée à l'état descriptif de division de l'immeuble. Les propriétaires sont tenus de respecter le règlement d'usage des biens d'intérêt collectifs et de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives pour les dépenses nécessaires à l'entretien et à la conservation des parties communes et équipements communs.

Article 40- Copropriété dégradée et requalification – En application des articles L.741-1 à L.741-4 du Code de la construction et de l'habitation, une copropriété dégradée peut faire l'objet d'une opération de requalification par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'habitat indigne et entraîner notamment un plan de relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants.

SIXIÈME PARTIE.- DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I.- ASSURANCES

Article 41- Obligation d'assurance responsabilité civile :

Il résulte de l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ci-après littéralement reproduit ce qui suit :

"Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre."

Il est ici précisé que l'assurance contre les risques de responsabilité civile peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat, en cas de refus de l'assemblée générale de souscrire un tel contrat.

Article 42- Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1.- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

2.- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants ;

3.- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

L'assemblée générale pourra toujours décider, à la majorité simple, toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précédent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surcharges, consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales, incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Article 43- 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.

Article 44- Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont

le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Article 45- Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires, l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Article 46- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic, en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désignés par lui, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Article 47- Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'immeuble.

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 où elles leur auraient incomblé.

CHAPITRE II.- AMELIORATIONS.- SURELEVATION.- ADDITIONS

AMELIORATIONS.

Article 48- L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ;

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement communs, transformés ou créés.

Article 49- Si les circonstances l'exigent et à la condition que l'affectation, la

consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée.

Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'eux au coût des travaux dont s'agit.

Article 50- La décision prise par l'assemblée générale d'effectuer toutes améliorations obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Article 51- La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux, pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières, dues par les copropriétaires payant par annuités, seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé, prévue au présent article, n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Article 52- Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30 alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi conçues :

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé, par le tribunal judiciaire, à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1^{er} ci-dessus ; le tribunal fixe, en outre, les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réservier l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée."

**SURELEVATIONS.- ADDITIONS.
CESSON DE LOTS SURELEVES ET DROIT DE PRIORITE DES
COPROPRIETAIRES.**

Article 53- Les dispositions de l'article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sont ci-après littéralement rapportées :

"La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à la majorité prévue à l'article 26.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification."

Article 54- Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

RECONSTRUCTION.

Article 55- En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des

travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions ci-après du présent règlement de copropriété.

Article 56- En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires sera, dans le délai de deux mois, réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Article 57- S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 58- Les dépenses de reconstruction ou de remise en état, non couvertes par les indemnités d'assurances, seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant, soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 59- Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article intitulé "Améliorations".

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article.

Article 60- Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques, selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis, par le syndic, entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes ;

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans

l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

CHAPITRE III.- PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Article 61- A compter de la quinzième année suivant la date de réception des travaux, la copropriété est tenue de faire établir un plan pluriannuel de travaux, réactualisé ensuite tous les dix ans.

Ce plan doit comprendre la liste des travaux nécessaires à :

- la sauvegarde de l'immeuble,
- la préservation de la santé et de la sécurité des occupants,
- la réalisation d'économies d'énergie
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

Il comporte également

- une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation devant être atteint grâce auxdits travaux
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
- une proposition d'échéancier pour les travaux nécessaires au cours de l'exécution du plan.

En tant que de besoin, les dispositions de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dans sa rédaction issue de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé :

1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;
3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la présente loi.

II. - Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée au premier alinéa du présent II, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

III. - Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II du présent article, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser

d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan. »

CHAPITRE IV.- MUTATION DE PROPRIETE

Article 62- En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, au syndic, dans les conditions de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique.

Article 63- Mutation à titre onéreux.- Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur.

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.

Le trop ou moins perçu sur les 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.

Les conventions passées entre le vendeur et l'acquéreur ne sont pas opposables à la copropriété.

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

Article 64- Mutation par décès.- Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires, par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants, ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-dessus.

Article 65- Droit de priorité des copropriétaires (article 8-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965).- Un droit de priorité est conféré aux copropriétaires lors de la vente de lots à usage exclusif de stationnement au sein de la copropriété en

application et dans les conditions prévues à l'article 8-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ci-après reproduit :

"Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.

Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.

Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification."

CHAPITRE V.- MODIFICATION DU REGLEMENT

Article 66- Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes dans les conditions prévues à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE VI.- LITIGES

Article 67- Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de cinq ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges, le tribunal judiciaire, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, procèdera, s'il est fait droit à l'action, à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi n°65-557du 10 juillet 1965.

CHAPITRE VII.- ARTICLE 42-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Pour parfaire l'information des copropriétaires, sont ici littéralement reproduits les termes de l'article 42-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

"Les notifications et les mises en demeure sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique.

Les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale.

Le syndic informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale. "

Aux termes d'un acte reçu par Maître SANNIER, notaire soussigné, le 19 juillet 2024, publié au service de la publicité foncière de la DROME , le 02 septembre 2024 volume 2024 P numéro 14152, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement rappelées ;

Rappel de servitude:

CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATIONS

Désignation du fonds dominant - Le fonds dominant, propriété des requérants en vertu des présentes, et plus amplement désigné ci-dessus, consiste en :

A MENGLON (26410), Chateau de Saint Ferreol, les parcelles cadastrées :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZB	87	SAINT FERREOL	22 44 ca
	ZB	88	SAINT FERREOL	17 a 92 ca
	ZB	90	SAINT FERREOL	28 a 70 ca
	ZB	91	SAINT FERREOL	05a 28 ca

Effet relatif – Annulation de copropriété en vertu des présentes dont la publication aura lieu au service de publicité foncière de VALENCE.

Désignation du fonds servant - Le fonds servant, propriété des requérants en vertu des présentes, et plus amplement désigné ci-dessus, consiste en :

A MENGLON (26410), Chateau de Saint Ferreol, les parcelles cadastrées :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZB	73	SAINT FERREOL	03a 10 ca
	ZB	86	SAINT FERREOL	49 a 53 ca
	ZB	87	SAINT FERREOL	22 a 44 ca
<i>Contenance totale</i>				<i>02 ha 60 a 64 ca</i>

Effet relatif - Annulation de copropriété en vertu des présentes dont la publication aura lieu au service de publicité foncière de VALENCE.

Servitude de passage de canalisations

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage :

- De canalisations existantes d'alimentation en eau potable (en tréfonds) (fonds servant ZB 73, ZB 86, ZB 87 et fonds dominant ZB 87, ZB 91, ZB 88 et ZB 90) ; les canalisations sont matérialisées en pointillés bleus sur le plan de division.

- De canalisations existantes d'électricité (en aérien) (fonds servant ZB 86, ZB 87 et fonds dominant ZB 87, ZB 88, ZB 90 et ZB 91) ; Les canalisations sont matérialisées en pointillés rouges sur le plan de division.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Il correspond à des canalisations déjà existantes.

Les travaux nécessaires à l'exercice de cette servitude, ainsi que la mise en place de tous compteurs, seront exécutés, à la diligence et aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant, par les services compétents selon les règles de l'art.

Le propriétaire du fonds dominant sera tenu également de remettre le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Il assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.

Toutefois, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties évaluent la présente constitution de servitude à la somme de 150 €. »

Installation commune d'assainissement /réseaux divers :

Il est ici précisé que les parcelles ZB 92 et 71 qui ont été attribuées en indivision aux requérants (et qui constituent donc une indivision forcée) servent à permettre l'accès aux biens attribués, mais aussi supporte le passage de canalisations diverses et de l'installation commune d'assainissement, tel que matérialisé sur le plan en hachures marron pour les canalisations d'eau usée, et matérialisé par des quadrillatères marron sis au nord de la parcelle ZB 71 pour l'installation d'assainissement.

Concernant l'entretien des canalisations diverses passant les parcelles ZB 92 et 71, s'agissant de canalisations communes à plusieurs unité, les frais seront répartis au prorata du nombre d'unités en profitant, s'agissant des canalisations ne servant qu'à un seul propriétaire, les frais seront supportés par ce propriétaire seul.

Concernant l'entretien de cette installation d'assainissement il est convenu ce qui suit : Les frais d'entretien et de réparation seront répartis à raison d'un quart chacun entre les propriétaires des quatre lots attribués, soit actuellement M et Mme HUSSON, M LINNOSSIER et madame GAILLARD, la SCI LES TOURS DE SAINT FERREOL et la SCI CHATEAU SAINT FERREOL – LES CLES D'HUSSON.

Sur l'ensemble immobilier en copropriété

- Suivant acte reçu par Maître Jacques ROYER , notaire à DIE (Drôme) le 28 mai 1993, dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des hypothèques de VALENCE (Drôme), les 21 juin 1993 volume 1993P Numéro 2642 et le 27 juillet 1993, volume 1993P, numéro 3380; Il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

« CONDITION PARTICULIERE ET CONSTITUTION DE SERVITUDE
« CONDITION PARTICULIERE concernant la totalité de l'immeuble ZB
« 15
« l'acquéreur s'engage à participer à la rénovation de l'ancienne conduite
« d'eau depuis la source située dans le ZB 33 à côté du ZB 34 conduite qui
suitra
« le chemin ZB 18 dans le ZB 27 pour arriver au bâtiment ZB 15 et se
poursuivre
« au-delà du ZB 15 dans la partie ouest du ZB 27
« CONSTITUTION DE SERVITUDE
« De même que l'acquéreur est autorisé à refaire une conduite d'eau à ses
« frais qui lui restera personnelle
« Fonds dominant : la totalité du ZB 15
« Fonds servant: ZB 27,ZB 33 même origine
« Identité du propriétaire du fonds servant: ZB 27 Michel CHAGNARD
« vendeur, ZB 33 Jean Claude CHAGNARD né à ST ROMAN EN DIOIS le
« 25.1.1935. »

Sur l'ensemble immobilier en copropriété et sur les chemins

- Suivant acte reçu par Maître Paul GILBERT Notaire à DIE (Drôme) le 18 août 1995, dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des Hypothèques de VALENCE (Drôme) le 18 août 1995; dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des Hypothèques de VALENCE (Drôme) le 9 octobre 1995 Volume 1995P Numéro 5012 et 23 janvier 1996 Volume 1996P Numéro 396; il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée:

« CONSTITUTION DE SERVITUDE PAR MLINOSSIER
« Monsieur LINNOSSIER constitue une servitude de passage sur le chemin
« ZB 12 d'une contenance de 18a84ca au profit des vendeurs
« Fonds dominant: ZB 15 (tous les lots)
« Fonds servant : ZB 12
« Origine de propriété: acte de Me ROYER en date du 28 mai 1993 publié
« à VALENCE le 21.06.1993 Vol.1993P N° 2642 et le 27.07.1993 Vol.1993P
N°
« 3380
« acte de Me ROYER en date des 23 et 24.09.93 publié à VALENCE le
17.11.93
« Vol.1993P N° 5267 et 10.01.1994 Vol.1994P N° 127
« acte de Me GILBERT du 10.06.95 en cours de publication à VALENCE
« pour les besoins de la publicité foncière :
« - l'identité des propriétaires de l'immeuble ZB 15 doit être complétée par
celle
« de:
« Mme Michèle Marie RAMBAUD divorcée de Monsieur Jean-Claude
Marcel
« CHAGNARD demeurant à MENGLON St Ferréol
« née à DIE le 17 octobre 1943
« origine de propriété : acte reçu par Me Paul GILBERT notaire à DIE le 10
juin

« 1995 en cours de publication à la conservation des hypothèques de VALENCE

« en ce qui concerne le ZB 15 (lot 13)

« Jean-Claude Marcel CHAGNARD né à ST ROMAN EN DIOIS le 25 janvier 1935

« Origine de propriété: acte reçu par Me Jacques ROYER notaire à DIE le 6

« novembre 1976 publié à VALENCE le 5 janvier 1977 vol 898 N° 8

« En ce qui concerne le ZB 15 (lot 15)

« Madame Colette GAILLARD née à LIBOURNE le 15 septembre 1953

« Origine de propriété: acte reçu par Me Paul GILBERT le 31 mai 1995 publié à

« VALENCE le 27 juillet 1995 vol 1995P N° 3816

« - l'identité des propriétaires de l'immeuble ZB 12 doit être complétée par celles

« de :

« Mme Michèle Marie RAMBAUD divorcée de Monsieur Jean-Claude Marcel

« CHAGNARD demeurant à MENGLON St Ferréol

« Née à DIE le 17 octobre 1943

« Origine de propriété : acte reçu par Me Jacques ROYER notaire à DIE le 6

« novembre 1976 publié à VALENCE le 5 janvier 1976 Vol.898 N°8

« Mme Nicole Louise Yvonne BERNARD devenue depuis l'épouse de

« Mr.SCHMITT demeurant à MENGLON quartier St Ferréol

« Née à GAP (Hautes Alpes) le 30 mai 1946

« Origine de propriété : acte reçu par Me Jacques ROYER notaire à DIE le 16

«janvier 1981 publié à VALENCE le 9 mars 1981 vol 1517 N° 27. »

« CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE PAR Mr.

« BLONDONT et Mme COTTIER

« Monsieur BLONDONT et Madame COTTIER constituent une servitude

« de passage sur le chemin ZB 18 d'une contenance de 50a 93ca leur appartenant

« au profit de Monsieur LINOSSIER

« Fonds dominant : ZB 44 et 46

« Fonds servant: ZB 18

« Origine de propriété: acte de Me ROYER en date du 28 mai 1993 publié à

« VALENCE le 21 juin 1993 vol 1993P N°2642 et le 27 juillet 1993 vol 1993P

« N° 3380 et acte de Me ROYER en date des 23 et 24 septembre 1993 publié à

« VALENCE les 17. 11.1993 vol 1993P N° 526 et 10.01.1994 vol 1994P N° 127 »

- Suivant acte reçu par Maître Paul GILBERT Notaire à DIE (Drôme) le 18 août 1995, dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des Hypothèques de VALENCE (Drôme) le 9 octobre 1995 Volume 1995P Numéro 5014; il a été créé la servitude ci-après littéralement rapporte:

« Monsieur BLONDONT et Madame COTTIER constituent une servitude

« de passage sur le chemin ZB 18 au profit de la parcelle ZB 47.
« Fonds dominant : ZB 47
« Fonds servant : ZB 18
« Origine de propriété du ZB 18: Acte de Me ROYER en date du 28 mai
« 1993 publié à VALENCE le 21 juin 1993 Vol.1993P N° 2642 et le 27 juillet
« 1993 Vol.1993P N° 3380; et acte de Me ROYER en date des 23 et 24
« septembre 1993 publié à Valence les 17 novembre 1993 Volume 1993P N°
« 5267 et 10janvier 1994 Volume 1994P Numéro 127. »

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière de DROME dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc de l'étude.

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui, au syndic, de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de VALENCE.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

Le notaire procèdera à la déclaration d'immatriculation du syndicat des copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article L.711-2 du Code de la construction et de l'habitation.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la

copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales et de négociation de biens immobiliers.

Ce traitement est fondé sur l'exécution d'un contrat, ou sur l'exécution de mesures précontractuelles.

Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- - les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;

- 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 publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant 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.

Conformément à la réglementation, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à DIE,

En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Frédéric SANNIER

Monsieur Thibaud HUSSON représentant CHATEAU SAINT FERREOL - LES CLES D'HUSSON a signé à l'office le 08 août 2025	
--	---

Madame Isabelle ETIENNE représentant CHATEAU SAINT FERREOL - LES CLES D'HUSSON a signé à l'office le 08 août 2025	
--	--

et le notaire Me SANNIER Frédéric a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE HUIT AOÛT	
--	---

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de MENGLON

COPROPRIETE SAINT - FERREOL

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION



Dossier 002-2025D

04 mars 2025

17 mars 2025

25 mars 2025

SOMMAIRE

TITRE 1 -	ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION	3
CHAPITRE 1	DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE	3
1) Désignation.....	3
2) Annexes	3
CHAPITRE 2	COMPOSITION DE L'IMMEUBLE	4
CHAPITRE 3	DIVISION DE L'IMMEUBLE	5
CHAPITRE 4	DÉSIGNATION DES LOTS	5
CHAPITRE 5		
	TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION	10
CHAPITRE 6	SERVITUDES - AUTRE	12

TITRE 1 - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE 1 DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

1) Désignation

Le présent état descriptif de division porte sur un ensemble immobilier situé lieu-dit « Saint-Ferréol » à MENGLON, dans le département de la Drôme et figurant au plan parcellaire cadastral sous les numéros **73 et 86** de la section **ZB** pour une contenance cadastrale totale de cinquante-deux ares et soixante-trois centiares (5 263 m²).

Ces parcelles sont issues d'une division parcellaire, créée par le document d'arpentage n° 483S établi en octobre 2023 par M. LACOUR Pascal, Géomètre-Expert à Crest.

2) Annexes

Sont demeurés ci-joint et annexés :

- Un plan de situation
- Un extrait de plan cadastral
- Les critères de répartition des quotes-parts
- Plan de masse
- Plan du rez-de-chaussée
- Plan du 1^{er} étage

CHAPITRE 2

COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent état descriptif de division comprend trois bâtiments avec des espaces extérieurs :

Bâtiments :

Bâtiment A :

- Au rez-de-chaussée
 - o Quatre lots à usage d'habitation dont un à aménager.
 - o Un atelier privatif.
 - o Un atelier commun.
- Au 1^{er} étage
 - o Un lot en triplex à usage d'habitation.
 - o Un lot en duplex à usage d'habitation.

Bâtiment B :

- Un lot en duplex à usage d'habitation.

Bâtiment C :

- Un lot à usage de hangar.

Extérieur :

- Des voies d'accès communes,
- Douze lots à usage de stationnement,
- Des jardins privatifs,

CHAPITRE 3

DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent état descriptif de division est divisé en VINGT-TROIS (23) lots numérotés de UN (1) à VINGT-TROIS (23) inclus.

CHAPITRE 4

DÉSIGNATION DES LOTS

Chacun des lots comprendra :

- La propriété divise et privative de chaque lot.
- Une quote-part indivise dans la propriété du sol et des parties communes.

LOT NUMERO UN (1)

Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comportant :

Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un escalier menant au 1^{er} étage, une cuisine, un salon et une salle d'eau/w.c.

Au 1^{er} étage : Une mezzanine, une cuisine, un salon, un dégagement, un bureau, une chambre, un dressing, une buanderie, une salle d'eau, un w.c, une montée d'escalier et d'un balcon.

Aux combles : une mezzanine, un dégagement, deux chambres et une salle d'eau / w.c.

Ainsi qu'un jardin et une rampe d'accès extérieure menant au 1^{er} étage,

Et les **trois cent quarante-huit** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales **348 / 1000^{èmes}**

Et les **deux cent seize** Cinq Centièmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A **216 / 500^{èmes}**

LOT NUMERO DEUX (2)

Un lot à usage d'atelier sis au Rez-de-Chaussée

Avec accès depuis les parties communes générales ou par la parcelle ZB n° 92.

Et les **cinq** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **5 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO TROIS (3)

Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Un hall, un dégagement avec placard, deux chambres, une cuisine, un salon et une salle d'eau/w.c.

Ainsi qu'un jardin,

Et les **soixante-quinze** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales **75 / 1000^{èmes}**

Et les **quarante-neuf** Cinq Centièmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A **49 / 500^{èmes}**

LOT NUMERO QUATRE (4)

Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Un salon, une cuisine avec une mezzanine, un dégagement, une chambre avec une mezzanine et une salle d'eau/w.c.

Et les **quarante-deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales **42 / 1000^{èmes}**

Et les **trente-quatre** Cinq Centièmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A **34 / 500^{èmes}**

LOT NUMERO CINQ (5)

Un lot à usage d'habitation à aménager sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis la parcelle en indivision ZB n° 92

Comprenant :

Un espace voûté et une pièce

Et les **soixante-trois** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales **63 / 1000^{èmes}**

Et les **cinquante et un** Cinq Centièmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A **51 / 500^{èmes}**

LOT NUMERO SIX (6)

Un lot en duplex à usage d'habitation sis au 1^{er} étage du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au 1^{er} étage : Une pièce, une cuisine, un salon, un cellier, une salle d'eau, un w.c., une montée d'escalier et deux balcons avec un escalier en colimaçon.

Aux combles : une mezzanine et deux chambres.

Ainsi qu'un jardin,

Et les **deux-cent-un** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales **201 / 1000^{èmes}**

Et les **cent-cinquante** Cinq Centièmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A **150 / 500^{èmes}**

LOT NUMERO SEPT (7)

Un lot en duplex à usage d'habitation sis au rez-de-chaussée du bâtiment B,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au rez-de-chaussée : Une cuisine, un cellier, un salon et une montée d'escalier,

Au 1^{er} étage : une pièce et une salle d'eau / w.c.

Ainsi qu'un jardin,

Et les **cent-trente-deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales **132 / 1000^{èmes}**

Et les **cinq-cents** Cinq Centièmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment B **500 / 500^{èmes}**

LOT NUMERO HUIT (8)

Un lot à usage de hangar sis au bâtiment C,

Ainsi qu'un espace extérieur,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **soixante-quatre** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales **64 / 1000^{èmes}**

Et les **cinq-cents** Cinq Centièmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment C **500 / 500^{èmes}**

LOT NUMERO NEUF (9)

Un lot à usage de jardin,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **treize** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **13 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO DIX (10)

Un lot à usage de jardin,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les **douze** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **12 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO ONZE (11)

Un lot à usage de jardin,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les **vingt et un** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **21 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO DOUZE (12)

Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO TREIZE (13)

Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO QUINZE (15)

Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO SEIZE (16)

Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO DIX-SEPT (17)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO DIX-HUIT (18)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO DIX-NEUF (19)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO VINGT (20)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO VINGT DEUX (22)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO VINGT TROIS (23)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **2 / 1000^{èmes}**

CHAPITRE 5

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Pour les besoins de la publicité foncière, et conformément au décret 55-130 du 14/10/1955 modifié par le décret 59-90 du 07/01/1959, la désignation des lots qui précède est résumée dans le tableau suivant :

PARTIES COMMUNES GENERALES

N° du lot	Bât.	Niveau	Désignation	Nature	Superficie (m ²)	Superficie pondérée (m ²)	Quotes parts dans la propriété du sol et des parties communes générales
1	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	314.16	376.95	348
				Balcon	1.70		
				Jardin	1629.43		
				Rampe d'accès	78.71		
2		Rdc	Lot à usage d'atelier	Atelier	16.34	5.04	5
3	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	72.80	82.65	75
				Jardin	319.66		
4	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	65.03	46.18	42
5	A	Rdc	Lot à usage d'habitation (à aménager)	Appartement (à aménager)	71.09	68.93	63
6	A	+1 Combles	Lot à usage d'habitation	Appartement	209.19	222.03	201
				2 Balcons	6.01		
				Jardin	430.22		
7	B	Rdc +1	Lot à usage d'habitation	Appartement	149.38	146.22	132
				Jardin	111.23		
8	C	Rdc	Lot à usage de hangar	Hangar	172.01	70.65	64
				Espace extérieur	36.99		
9	ext	Rdc	Lot à usage de jardin	Jardin	282.86	14.14	13
10	ext	Rdc	Lot à usage de jardin	Jardin	279.08	13.95	12
11	ext	Rdc	Lot à usage de jardin	Jardin	466.37	23.32	21
12	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
13	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
14	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
15	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
16	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
17	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
18	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	15.26	1.88	2
19	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
20	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
21	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
22	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
23	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	15.22	1.88	2
TOTAL							1000

PARTIES COMMUNES SPECIALES

N° du lot	Bât.	Niveau	Désignation	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C
1	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	216		
2		Rdc	Lot à usage d'atelier			
3	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	49		
4	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	34		
5	A	Rdc	Lot à usage d'habitation (à aménager)	51		
6	A	+1 Combles	Lot à usage d'habitation	150		
7	B	Rdc +1	Lot à usage d'habitation		500	
8	C	Rdc	Lot à usage de hangar			500
9	ext	Rdc	Lot à usage de jardin			
10	ext	Rdc	Lot à usage de jardin			
11	ext	Rdc	Lot à usage de jardin			
12	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
13	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
14	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
15	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
16	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
17	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
18	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
19	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
20	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
21	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
22	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
23	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
TOTAL				500	500	500

CHAPITRE 6

SERVITUDES - AUTRE

Les lots n° 3 et 6 sont affectés d'un droit de passage au profit des autres lots pour accéder aux différents compteurs.

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

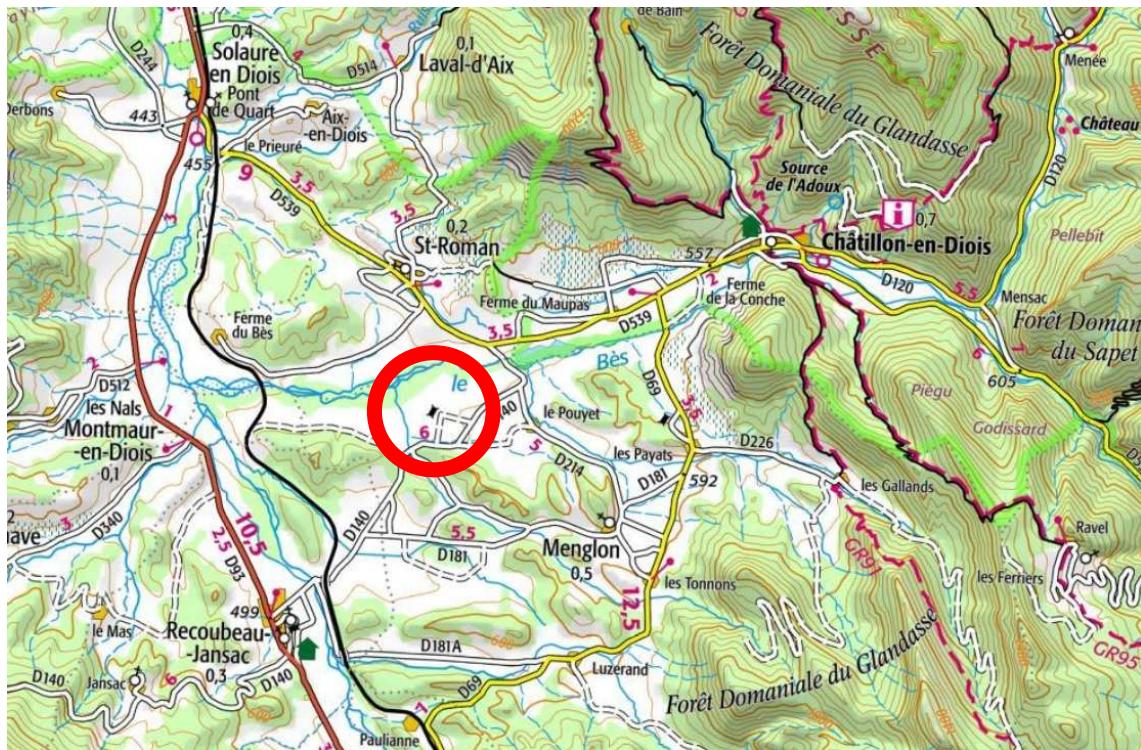
Commune DE Menglon

Lieu-dit : Saint-Ferréol

Cadastré section ZB n° 73 et n° 86

COPROPRIÉTÉ « Saint – Ferréol »

PLAN DE SITUATION



DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de Menglon

Lieu-dit : Saint-Ferréol

Cadastré section ZB n° 73 et n° 86

COPROPRIÉTÉ « Saint – Ferréol »

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



CRITERES DE REPARTITION DES QUOTES-PARTS

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, modifiée notamment par la Loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000, Monsieur Pascal LACOUR, Géomètre-Expert à CREST, indique la méthode de calcul utilisée pour le calcul des quotes-parts des parties communes et de répartition des charges :

Les superficies utilisées pour les locaux sont issues des relevés effectués par le cabinet de géomètre GEOVALLEES, 13 rue des trois capitaines – 26 400 CREST.

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

Ainsi le calcul de la quote-part de copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte :

- de la **superficie** : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot, telles qu'elles résultent de la **consistance** (nature, distribution et forme, hauteur sous plafond) ;
- de la **situation** : niveau, exposition (vue ensoleillement).

Critères pour le calcul des quotes-parts de parties communes :

Nature :

- Local à usage d'habitation : 1,00
- Local à usage de hangar : 0,40
- Balcon : 0,10
- Escalier et rampe d'accès : 0,15
- Jardin : 0,05
- Stationnement : 0,15

Distribution et forme :

- Identique à 1,00

Hauteur sous plafond :

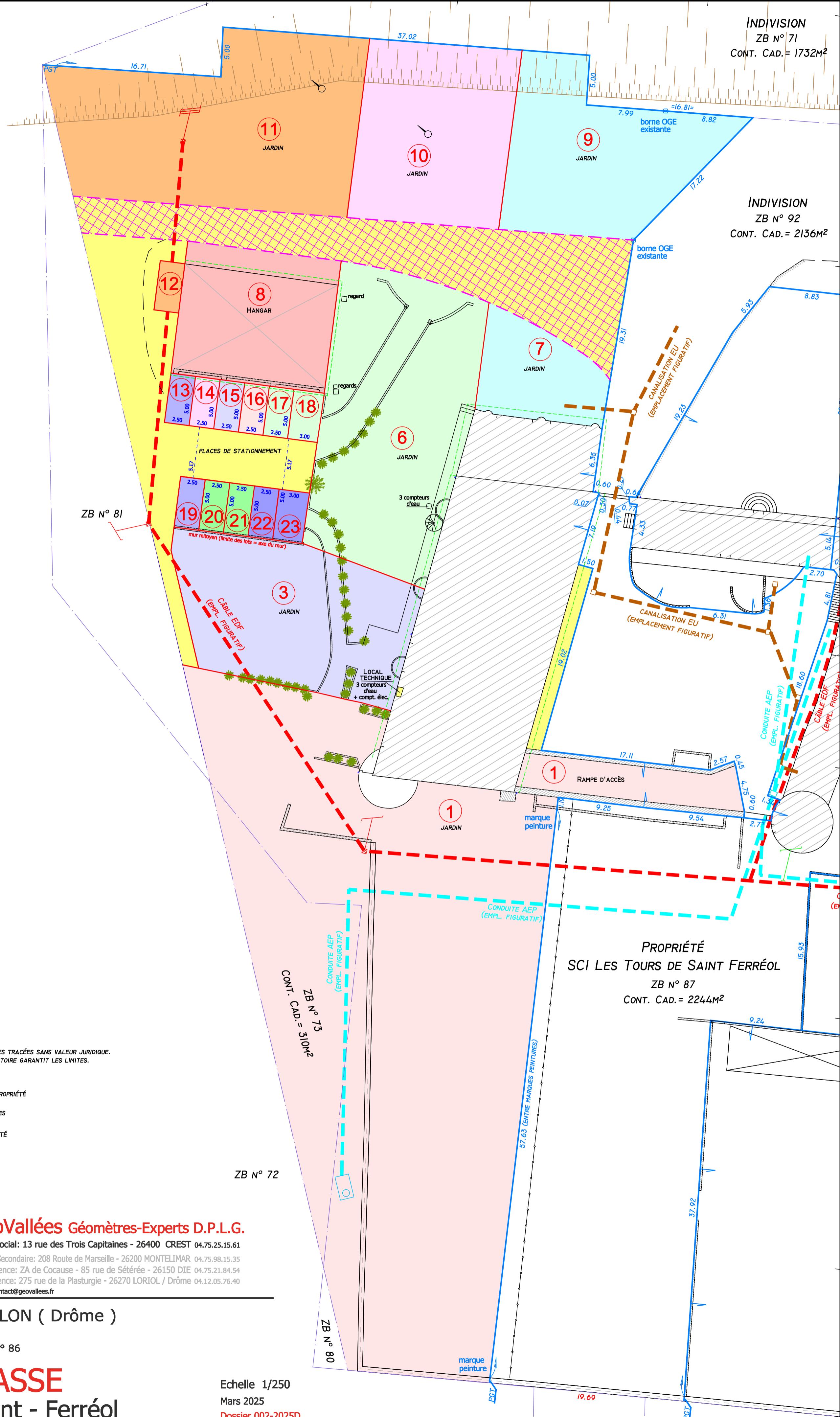
- Normale : 1,00
- Hauteur sous plafond inférieur à 1.80m : 0.30

Exposition (vue, ensoleillement) :

- Identique à 1,00

Niveau :

- Identique à 1,00



PLAN du REZ-DE-CHAUSSEE

Copropriété Saint - Ferréol

Echelle 1/125
Mars 2025

Dossier 002-2025D

Commune de MENGLON (Drôme)
Lieu-dit : " Saint Ferréol " - Section ZB - Parcelles n° 73 et n° 86

LÉGENDE :

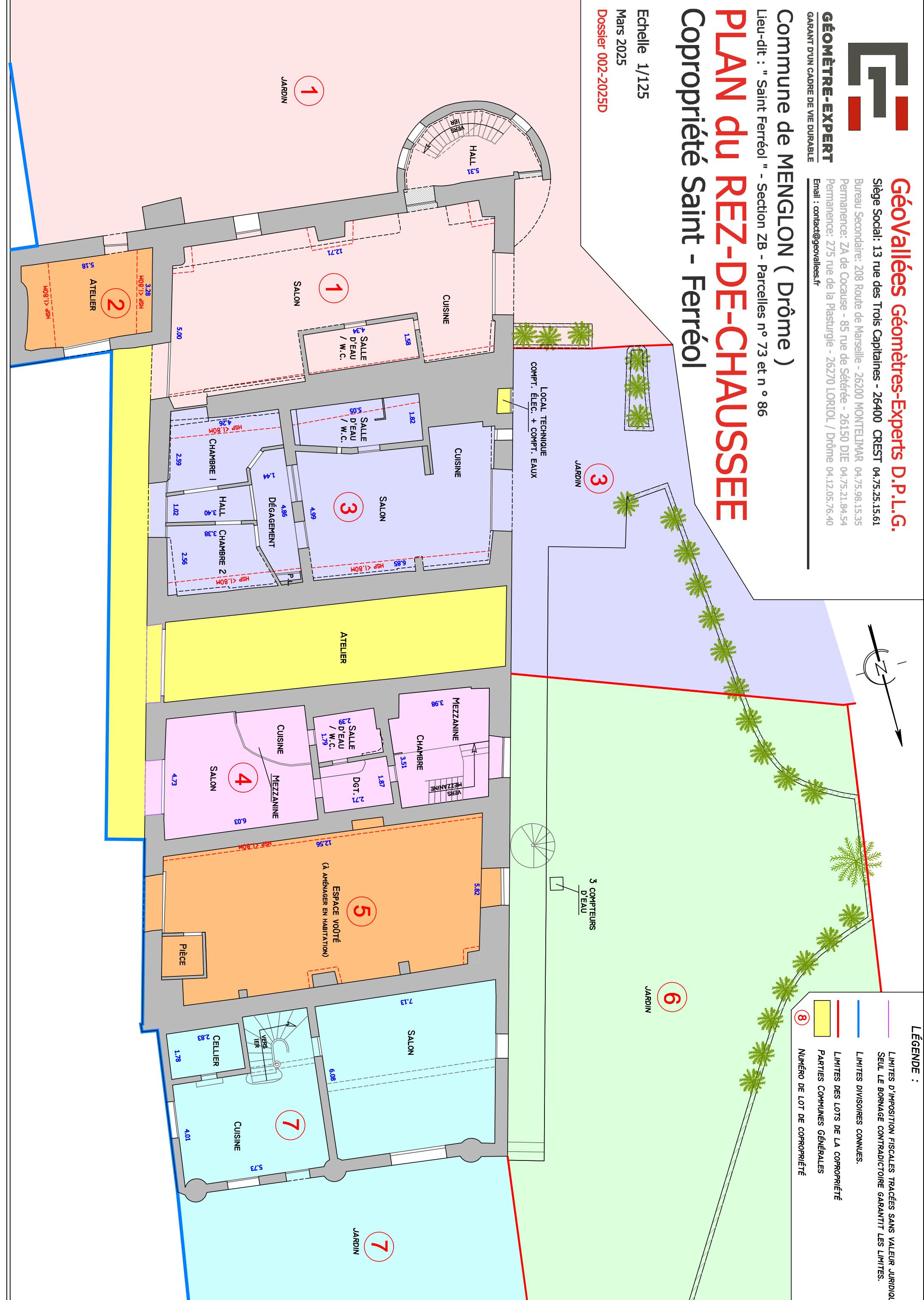
LIMITES D'IMPOSITION FISCALES TRACÉES SANS VALEUR JURIDIQUE.
SEUL LE BORNAGE CONTRADICTOIRE GARANTIT LES LIMITES.

LIMITES DIVISOIRES CONNUES.

LIMITES DES LOTS DE LA COPROPRIÉTÉ

PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

NUMÉRO DE LOT DE COPROPRIÉTÉ



GéoVallées Géomètres-Experts D.P.L.G.



Siège Social: 13 rue des Trois Capitaines - 26400 CREST 04.75.25.15.61
 Bureau Secondaire: 208 Route de Marseille - 26200 MONTELIMAR 04.75.98.15.35
 Permanence: ZA de Cocuse - 85 rue de Séterée - 26150 DIE 04.75.21.84.54
 Permanence: 275 rue de la Plasturgie - 26270 LORIOL / Drôme 04.12.05.76.40

Email : contact@geovallees.fr

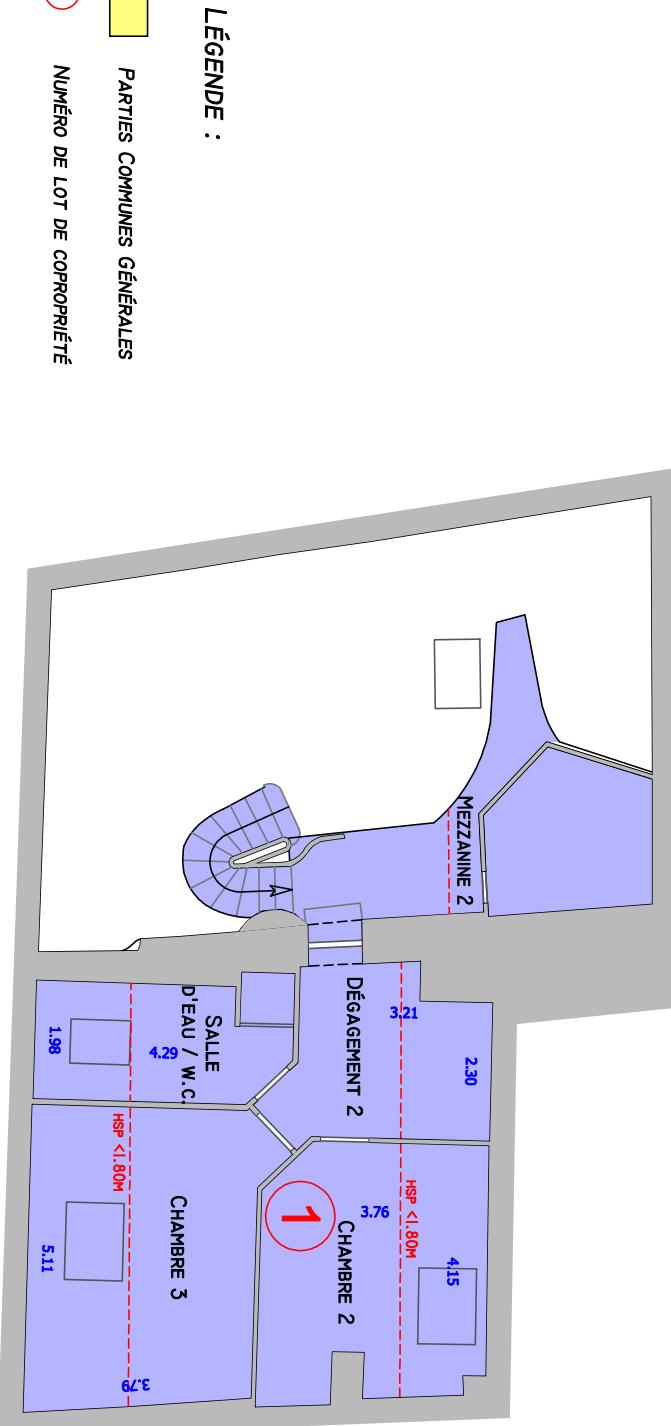
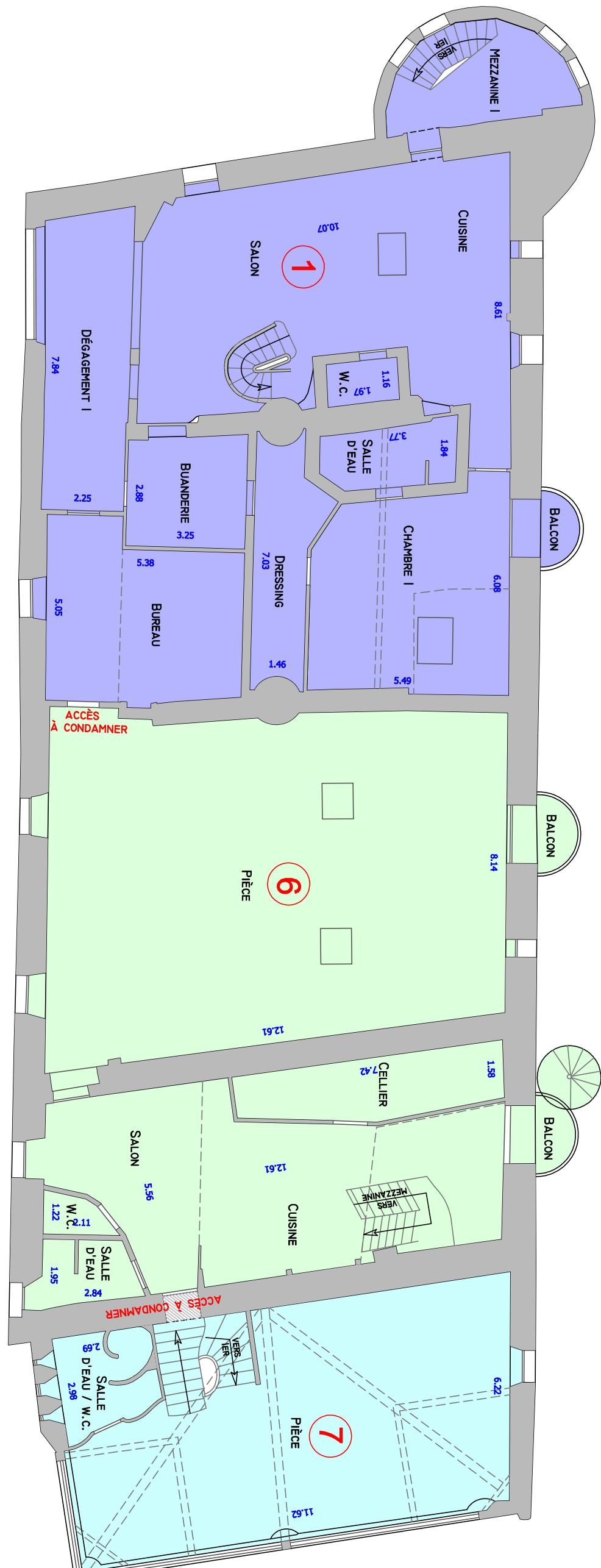
GÉOMÈTRE-EXPERT
 GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Commune de MENGLOON (Drôme)

Lieu-dit : " Saint Ferréol " - Section ZB - Parcelles n° 73 et n° 86

Echelle 1/125
 Mars 2025
 Dossier 002-2025D

PLAN du 1er ETAGE Copropriété Saint - Ferréol



PLAN des COMBLES

LÉGENDE :



PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES



NUMÉRO DE LOT DE COPROPRIÉTÉ

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de Menglon

Lieu-dit : Saint-Ferréol

Cadastré section ZB n° 73 et n° 86

COPROPRIÉTÉ « Saint – Ferréol »

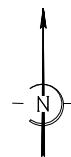
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



INDIVISION
ZB N° 71
CONT. CAD. = 1732M²

INDIVISION
ZB N° 92
CONT. CAD. = 2136M²

PROPRIÉTÉ
SCI LES TOURS DE SAINT FERRÉOL
ZB N° 87
CONT. CAD. = 2244M²



LÉGENDE :

— LIMITES D'IMPOSITION FISCALE TRACÉES SANS VALEUR JURIDIQUE.
SEUL LE BORNAGE CONTRADICTOIRE GARANTIT LES LIMITES.

— LIMITES DIVISOIRES CONNUES.

— LIMITES DES LOTS DE LA COPROPRIÉTÉ

— PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

⑧ NUMÉRO DE LOT DE COPROPRIÉTÉ

— SERVITUDE EXISTANTE



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

GéoVallées Géomètres-Experts D.P.L.G.

Siège Social: 13 rue des Trois Capitaines - 26400 CREST 04.75.25.15.61
Bureau Secondaire: 208 Route de Marseille - 26200 MONTELIMAR 04.75.98.15.35
Permanence: ZA de Cocause - 85 rue de Séterée - 26150 DIE 04.75.21.84.54
Permanence: 275 rue de la Plasturgie - 26270 LORJOL / Drôme 04.12.05.76.40
Email : contact@geovallees.fr

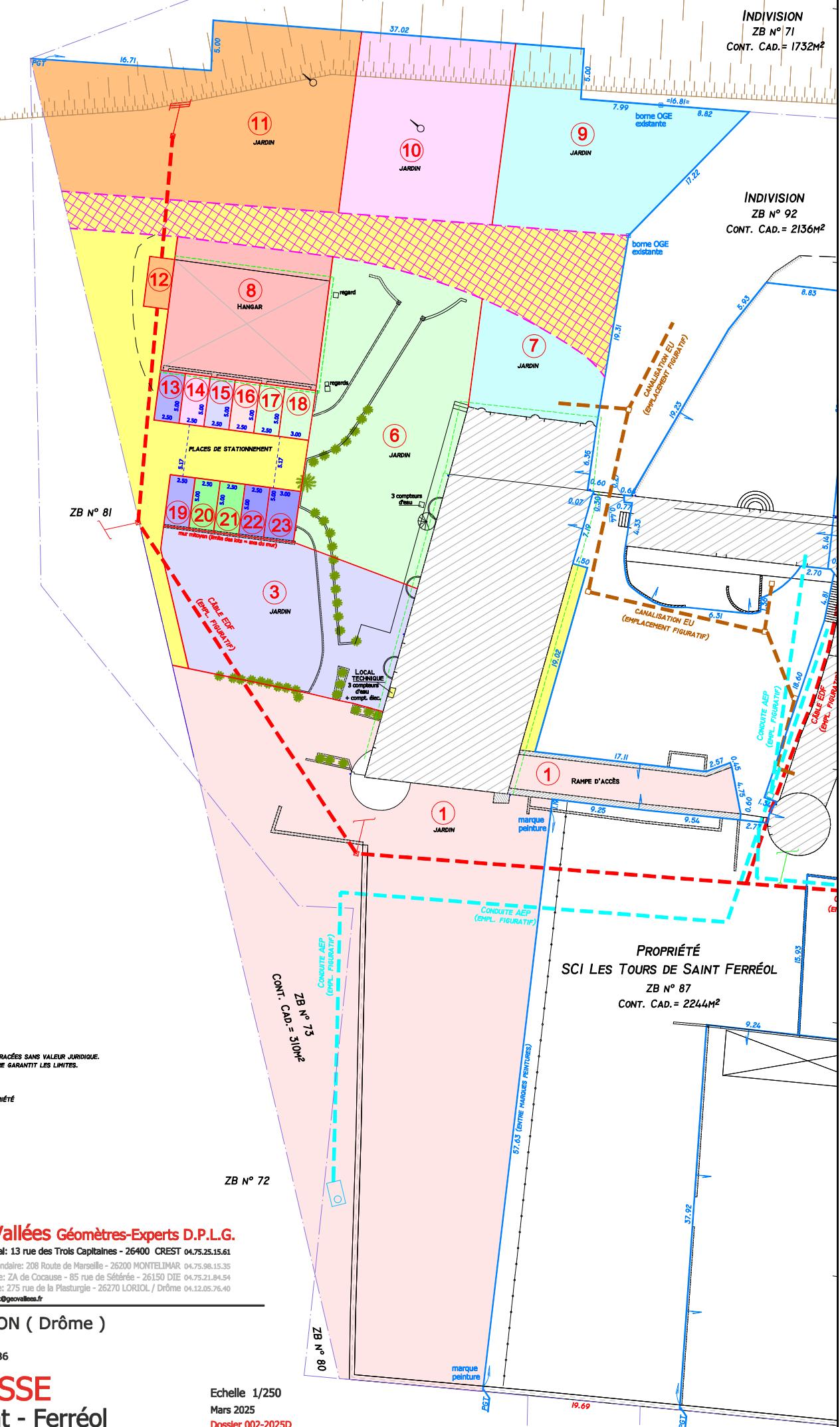
Commune de MENGLON (Drôme)

Lieu-dit : " Saint Ferréol "

Section ZB - Parcelles n° 73 et n° 86

PLAN de MASSE
Copropriété Saint - Ferréol

Echelle 1/250
Mars 2025
Dossier 002-2025D



GéoVallées Géomètres-Experts D.P.L.G.

Siège Social: 13 rue des Trois Capitaines - 26400 CREST 04.75.25.15.61

Bureau Secondaire: 28 Route de Marseille - 26200 MONTELIMAR 04.75.98.15.35

Permanence: 24 de Coccaze - 85 rue de Séterre - 26150 DIE 04.75.21.86.54

Permanence: 275 rue de la Plasturgie - 26270 LORIOL / Drôme 04.12.05.76.40

Email : contact@govallées.fr

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Lieu-dit : " Saint Ferréol " - Section ZB - Parcelles n° 73 et n° 86

Echelle 1/125

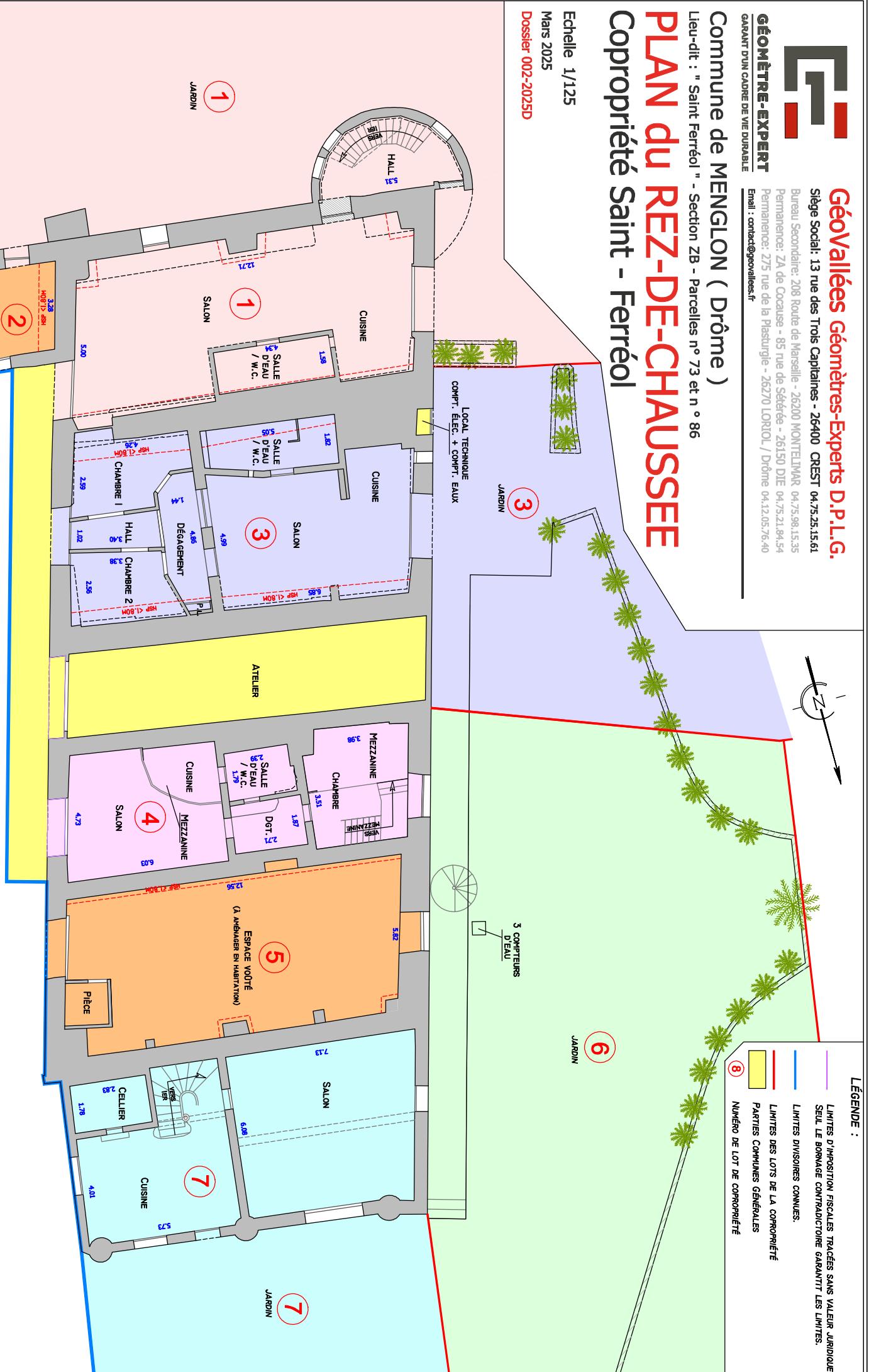
Mars 2025

Commune de MENGLOL (Drôme)

PLAN du REZ-DE-CHAUSSEE

Copropriété Saint - Ferréol

Dossier 002-2025D



GéoVallées Géomètres-Experts D.P.L.G.

Siège Social: 13 rue des Trois Capitaines - 26400 CREST 04.75.25.15.61



GÉOMÈTRE-EXPERT

GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Bureau Secondaire: 208 Route de Marseille - 26200 MONTELIMAR 04.75.98.15.35
Permanence: 275 rue de la Plasturgie - 26270 LORIOL / Drôme 04.12.05.76.40
Email : contact@geovallees.fr

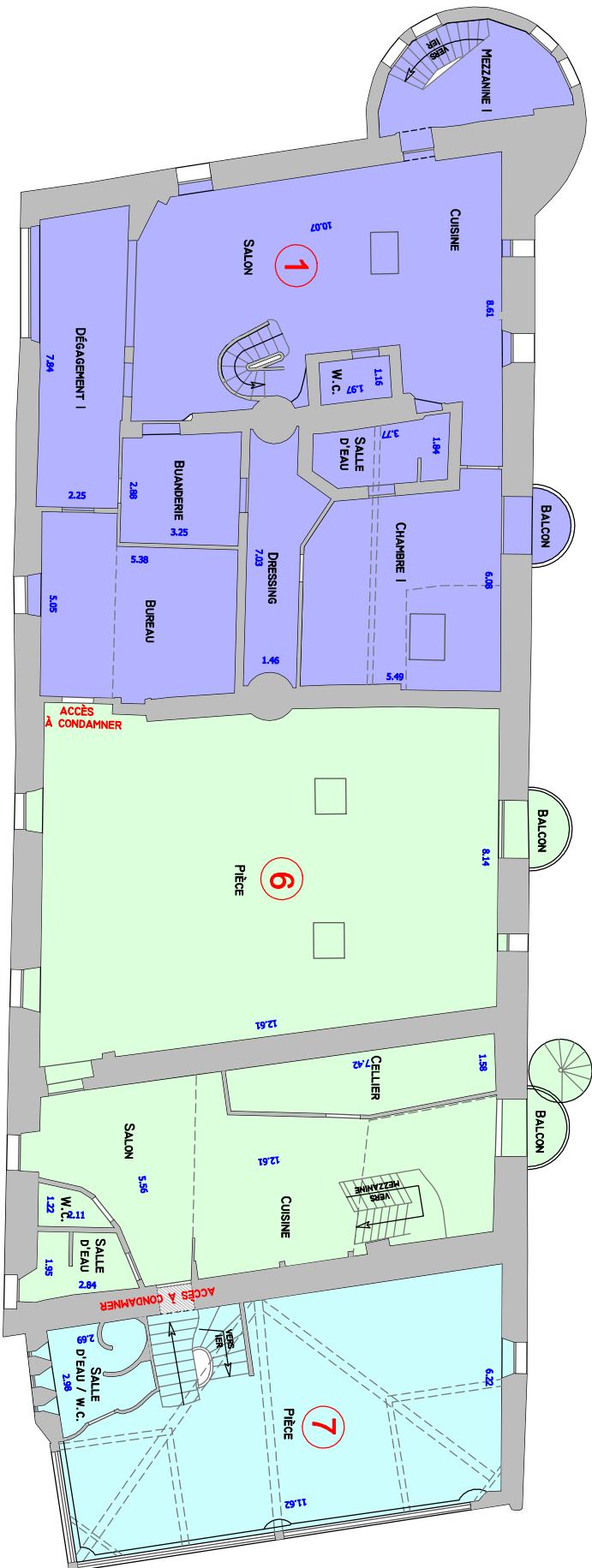
Commune de MENGLON (Drôme)

Lieu-dit : " Saint Ferréol " - Section ZB - Parcelles n° 73 et n° 86

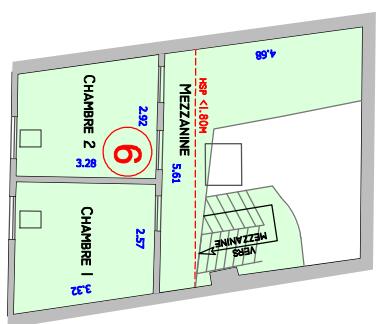


PLAN du 1er ETAGE Copropriété Saint - Ferréol

Echelle 1/125
Mars 2025
Dossier 002-2025D



PLAN des COMBLES



LÉGENDE :

- PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES
- ⑧ NUMÉRO DE LOT DE COPROPRIÉTÉ

CCF

103 RUE DE GRENELLE
75007 PARIS
R.C.S. : PARIS 0315769257
N°ORIAS : 07030182
Téléphone : 08 10 24 68 10

SCI CHATEAU SAINT FERREOL
410 CHEM DU CHATEAU
QUARTIER SAINT FERREOL
26410 MENGLON

Le 28/02/2024, à PARIS,

Emprunteur(s) : SCI CHATEAU SAINT FERREOL LES CL

Référence du prêt : 0008248192902 / J003732351

Objet : Remboursement anticipé total

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-dessous le détail de l'opération de remboursement anticipé total de votre prêt que vous avez demandée et que nous avons effectuée le 28/02/2024.

DECOMPTE DE L'OPERATION DE REMBOURSEMENT ANTICIPE

Capital	151 973,71 €
Intérêts du 05/02/2024 au 28/02/2024	143,65 €
Indemnités	0,00 €
Total à payer	152 117,36 €

Par débit du compte 18079264030248192934085

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos sincères salutations.

L'Emprunteur

Richard Husson Isabelle Husson

040300 24819293 J003732351
5047 9759 7719 0559 7038 47



Le Prêteur

La Responsable du Crédit,
Madame Agnieszka BOJARSKA - SERRES

Bojarska

Paraphes :

AB *S* *JH*

Société Civile Immobilière
"Chateau Saint Ferréol - Les clés d'Husson"
410 Chemin du Château
26410 Menglon

Le 2 Mai 2024

LABUSSIERE GAELLE
HSBC FR VALENCE
8 PLACE DE LA REPUBLIQUE
26000 VALENCE

Compte n° EUR 00360 03600179246

Bonjour Madame,

Je vous prie de bien vouloir clôturer notre compte correspondant à l'Iban ci-après
IBAN FR76 3005 6003 6003 6001 7924 629 BIC CCFRFRPP

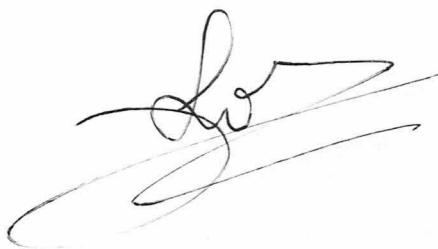
au profit du compte suivant :

FR76 1390 6001 2685 0487 5304 974 AGRIFRPP839 DIE au nom de THIBAUD HUSSON

Vous en remerciant par avance, nous vous prions Madame, d'agréer nos meilleures salutations.

Madame Isabelle Husson

Monsieur Thibaud Husson



Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : A25DUC240302
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
 Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
 Date du repérage : 24/03/2025

Adresse du bien immobilier

Localisation du ou des bâtiments :
 Département : ... Drôme
 Adresse : 410 Chemin du Château, Château St Férréol, Unisson
 Commune : 26410 MENGLON
 Section cadastrale ZB, Parcelle(s) n° 73 - 86
 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Donneur d'ordre / Propriétaire :

Donneur d'ordre :
SCI LES CLES D'HUSSON St Ferreol, représenté par Mr et Mme HUSSON
410 Chemin du Château, Château St Férréol
26410 MENGLON
 Propriétaire :
SCI LES CLES D'HUSSON St Ferreol, représenté par Mr et Mme HUSSON
410 Chemin du Château, Château St Férréol
26410 MENGLON

Le CREP suivant concerne :

	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
X	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP
L'occupant est :			
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total : Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	DUCREUX REMY
N° de certificat de certification	3041 le 23/10/2024
Nom de l'organisme de certification	LA CERTIFICATION DE PERSONNES
Organisme d'assurance professionnelle	AXA FRANCE IARD
N° de contrat d'assurance	10100023704
Date de validité :	31/12/2025

Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	FenX Smart -M / RTV-1061-23
Nature du radionucléide	109 Cd
Date du dernier chargement de la source	05/03/2021
Activité à cette date et durée de vie de la source	850 MBq

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	7	7	0	0	0	0
%	100	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par DUCREUX REMY le 24/03/2025 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

SARL ESPACE DIAG'
 Les Ménus 26400 EURRE
 SIRET : 49380976900028
 Code APE : 7120B
 Capital de 10 000 euros
 Tel. 06 72 49 96 86
 www.espacediag.com

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

Sommaire

1. Rappel de la commande et des références réglementaires	3
2. Renseignements complémentaires concernant la mission	3
2.1 <i>L'appareil à fluorescence X</i>	3
2.2 <i>Le laboratoire d'analyse éventuel</i>	4
2.3 <i>Le bien objet de la mission</i>	4
3. Méthodologie employée	4
3.1 <i>Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X</i>	5
3.2 <i>Stratégie de mesurage</i>	5
3.3 <i>Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire</i>	5
4. Présentation des résultats	5
5. Résultats des mesures	6
6. Conclusion	7
6.1 <i>Classement des unités de diagnostic</i>	7
6.2 <i>Recommandations au propriétaire</i>	7
6.3 <i>Commentaires</i>	7
6.4 <i>Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti</i>	8
6.5 <i>Transmission du constat à l'agence régionale de santé</i>	8
7. Obligations d'informations pour les propriétaires	8
8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb	9
8.1 <i>Textes de référence</i>	9
8.2 <i>Ressources documentaires</i>	9
9. Annexes	10
9.1 <i>Notice d'Information</i>	10
9.2 <i>Illustrations</i>	11
9.3 <i>Analyses chimiques du laboratoire</i>	11

Nombre de pages de rapport : 12**Liste des documents annexes :**

- Notice d'information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Nombre de pages d'annexes : 3

1. Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R 1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écaillles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties communes du bien décrit ci-après (en application de l'Article L.1334-8 du code de la santé publique), le cas échéant, dans lesquelles sont prévus des travaux nécessitant l'établissement préalable d'un CREP (conformément à l'arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP).

2. Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS		
Modèle de l'appareil	FenX Smart -M		
N° de série de l'appareil	RTV-1061-23		
Nature du radionucléide	109 Cd		
Date du dernier chargement de la source	05/03/2021	Activité à cette date et durée de vie : 850 MBq	
Autorisation/Déclaration ASN (DGSNR)	N° T260298	Nom du titulaire/signataire DUCREUX REMY	Date d'autorisation/de déclaration 13/06/2017
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	DUCREUX REMY		
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	CASELLA Simon		

Étalon : FONDIS ; 226722 ; 1,01 mg/cm² +/- 0,01 mg/cm²

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm²)
Etalonnage entrée	1	24/03/2025	1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	1	24/03/2025	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Nom du contact	-
Coordonnées	-
Référence du rapport d'essai	-
Date d'envoi des prélèvements	-
Date de réception des résultats	-

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	410 Chemin du Château, Château St Férréol, Unisson 26410 MENGLON
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (parties communes) Parties communes comprenant : Toiture Bâtiment. En RDC Atelier, Local Technique. Façades extérieures
Année de construction	< 1949
Localisation du bien objet de la mission	Section cadastrale ZB, Parcellle(s) n° 73 - 86
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	SCI LES CLES D'HUSSON St Ferreol, représenté par Mr et Mme HUSSON 410 Chemin du Château, Château St Férréol 26410 MENGLON
L'occupant est :	
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	24/03/2025
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir partie « 5 Résultats des mesures »

Liste des locaux visités

**Rez de chaussée - Atelier,
Rez de chaussée - Façades extérieures,**

**2ème étage - Toiture,
Rez de chaussée - Parking,
Rez de chaussée - Local Technique**

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

Néant

3. Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb). Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g

4. Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
≥ seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5. Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Rez de chaussée - Atelier	7	7 (100 %)	-	-	-	-
TOTAL	7	7 (100 %)	-	-	-	-

Rez de chaussée - Atelier

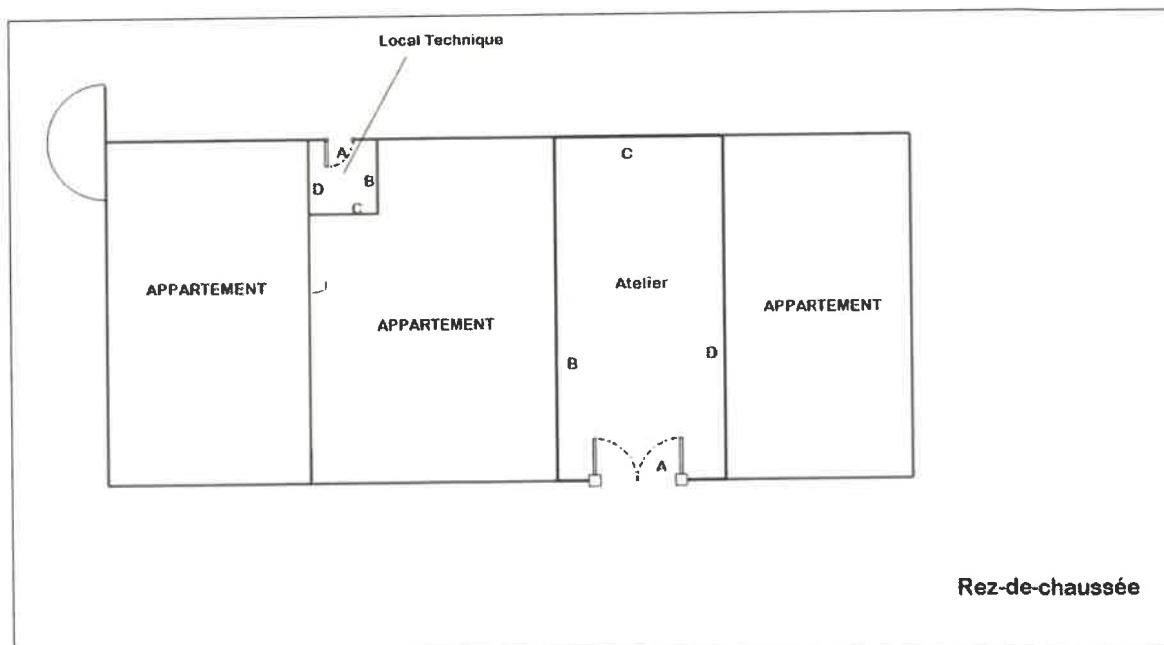
Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

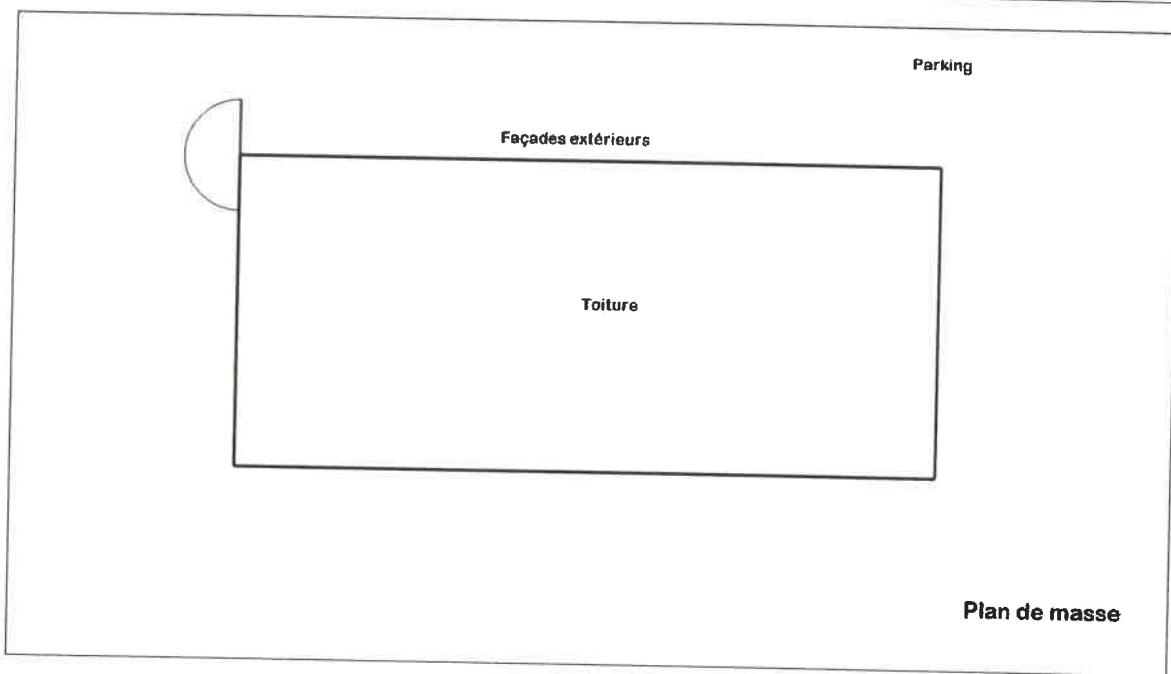
N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Mesure (mg/cm ²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur (Non mesurée)	Bois	brut	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur (Non mesurée)	Pierres	brut	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur (Non mesurée)	Pierres	brut	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur (Non mesurée)	Pierres	brut	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-		Plafond (Non mesurée)	Pierres	brut	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	A	Porte (Non mesurée)	Bois Neuf	Vernis	-		NM	Elément récent
-	A	Huisserie Porte (Non mesurée)	Bois Neuf	Vernis	-		NM	Elément récent

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la réglementation.

* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

Localisation des mesures sur croquis de repérage





6. Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	7	7	0	0	0	0
%	100	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

6.3 Commentaires

Constatations diverses :

- DC 1 : Le présent rapport de constat de risque d'exposition au plomb reste valide tant que les conditions qui l'ont généré (identité des matériaux constitutifs de l'immeuble bâti, état de conservation, ...) restent inchangés.

Validité du constat :

Du fait de l'absence de revêtement 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 chaque mutation. Le présent constat sera joint à chaque mutation

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SCI LES CLES D'HUSSON St Ferreol

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.
-----	--

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par
**LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble
Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)***

Fait à MENGLOL, le 24/03/2025

Par : DUCREUX REMY


SARL ESPACE DIAG'
Les Mées 26400 EURRE
SIRET : 4938097800028
Code APE : 71208
Capital de 10 000 euros
Tel : 06 72 49 56 86
www.espacediag.com

7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :

«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 19 aout 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordinance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement*, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;

- Norme AFNOR NF X 46-030 «*Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb*».

Sites Internet :

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...):
<http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** :
<http://www.logement.gouv.fr>
- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** :
<http://www.anah.fr> (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** :
<http://www.inrs.fr> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9. Annexes

9.1 Notice d'Information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Eloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

9.2 Illustrations

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

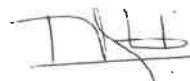
9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier**
N°3041**Monsieur DUCREUX Rémy**

Amiante sans mention Selon arrêté du 1er juillet 2024	Amiante Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 18/09/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 1er juillet 2024	Missions spécifiques, bâtiments complexes Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 18/09/2029
DPE individuel Selon arrêté du 20 juillet 2023	Diagnostic de performances énergétiques Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 11/03/2030
DPE avec mention Selon arrêté du 20 juillet 2023	DPE par immeuble, bâtiments à usage autre que d'habitation Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 11/03/2030
Électricité Selon arrêté du 1er juillet 2024	Etat de l'installation intérieure électricité Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 04/11/2030
Gaz Selon arrêté du 1er juillet 2024	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 18/09/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 1er juillet 2024	Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 18/09/2029
Termites métropole Selon arrêté du 1er juillet 2024	Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 18/09/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Édité le 23/10/2024, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.



Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – Technoparc Europarc – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - Code APE : 7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V013 du 01-09-2024



Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

Résumé de l'expertise n° A25DUC240302

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : 410 Chemin du Château, Château St Ferréol, Unisson

Commune : 26410 MENGLON

Section cadastrale ZB, Parcell(s) n° 73 - 86

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Périmètre de repérage : ... **Parties communes comprenant : Toiture Bâtiment. En RDC Atelier, Local Technique. Façades extérieures**

	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **A25DUC240302** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 410 Chemin du Château, Château St Férréol, Unisson 26410 MENGLOL.

Je soussigné, **DUCREUX REMY**, technicien diagnostiqueur pour la société **ESPACE DIAG'** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

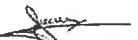
- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	DUCREUX REMY	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	3041	18/09/2029 (Date d'obtention : 23/10/2024)
DPE	DUCREUX REMY	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	3041	11/03/2030 (Date d'obtention : 23/10/2024)
Termites	DUCREUX REMY	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	3041	18/09/2029 (Date d'obtention : 23/10/2024)
Gaz	DUCREUX REMY	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	3041	18/09/2029 (Date d'obtention : 23/10/2024)
Plomb	DUCREUX REMY	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	3041	18/09/2029 (Date d'obtention : 23/10/2024)
Electricité	DUCREUX REMY	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	3041	04/11/2030 (Date d'obtention : 23/10/2024)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA FRANCE IARD n° 10100023704 valable jusqu'au 31/12/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.
-

Fait à **MENGLOL**, le **24/03/2025**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



SARL ESPACE DIAG'
 Les Meaux 26400 EURRE
 SIRET : 49380978900028
 Code APE : 7120B
 Capital de 10 000 euros
 Tel : 06.72.49.96.86
 www.espacediag.com

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1^o à 4^o et au 6^o de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

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



Rémy DUCREUX - Tél : 06 72 49 96 86
Jean-Luc COMBRISSON - Tél : 06 74 90 60 11

Dossier technique amiante

Immeuble bâti visité :

Adresse :410 Chemin du Château, Château St Ferréol, Unisson

Code Postal :26410

Ville :MENGLON

Précision :

Version du dossier :

Révision	Date	Objet
Version initiale	24/03/2025	Établissement du Dossier Technique

À conserver même après destruction

Sommaire du Dossier technique Amiante

1. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante
2. Résultat des évaluations périodiques
3. Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante
4. Fiche récapitulative du Dossier technique amiante
Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

1

**Rapport de mission de repérage des matériaux et produits
contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique
amiante**

**Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante »
(Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)**

Numéro de dossier : A25DUC240302
Date du repérage : 24/03/2025

Références réglementaires	
Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : 410 Chemin du Château, Château St Ferréol, Unisson Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Code postal, ville : 26410 MENGLON Section cadastrale ZB, Parcelle(s) n° 73 - 86
Périmètre de repérage : Parties communes comprenant : Toiture Bâtiment. En RDC Atelier, Local Technique. Façades extérieures
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction : Habitation (parties communes) < 1949

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... SCI LES CLES D'HUSSON St Ferreol, représenté par Mr et Mme HUSSON Adresse : 410 Chemin du Château, Château St Ferréol 26410 MENGLON
Le commanditaire	Nom et prénom : ... SCI LES CLES D'HUSSON St Ferreol, représenté par Mr et Mme HUSSON Adresse : 410 Chemin du Château, Château St Ferréol 26410 MENGLON

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	DUCREUX REMY	Opérateur de repérage	LA CERTIFICATION DE PERSONNES 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC	Obtention : 23/10/2024 Échéance : 18/09/2029 N° de certification : 3041
Raison sociale de l'entreprise : ESPACE DIAG' (Numéro SIRET : 49380976800027) Adresse : 1527 route des Pêchers, 26400 EURRE Désignation de la compagnie d'assurance : AXA FRANCE IARD Numéro de police et date de validité : 10100023704 - 31/12/2025				

Le rapport de repérage	
Date d'émission du rapport de repérage : 24/03/2025, remis au propriétaire le 24/03/2025	
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses	
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 29 pages	

Sommaire

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
 - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A susceptibles de contenir de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B susceptibles de contenir de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse

Adresse :

Numéro de l'accréditation Cofrac :

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages Calorifugeages Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
<i>1. Pans et voiles verticales intérieures</i>	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (péphériques et intérieurs)	Enduits projetés Revêtement durs (plaques de menuiseries) Revêtement durs (amiante-ciment) Entourages de poteaux (carton) Entourages de poteaux (amiante-ciment) Entourages de poteaux (matériau sandwich) Entourages de poteaux (carton-pâtre) Coffrage perdu Coffrage perdu
<i>2. Plafonds et faux-plafonds</i>	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
<i>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</i>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits Enveloppes de calorifuge
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu Volets coupe-feu Rebouchage
Portes coupe-feu	Joint (tresses) Joint (bandes)
Vide-ordures	Conduits
<i>4. Éléments extérieurs</i>	
Toitures	Plaques (composites) Plaques (fibres-ciment) Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment) Accessoires de couvertures (composites) Accessoires de couvertures (fibres-ciment) Bardeau bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites) Plaques (fibres-ciment) Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment) Panneaux (composites) Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	
Conduits d'eaux pluviales en amiante-ciment Conduits d'eaux usées en amiante-ciment Conduits de fumée en amiante-ciment	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

Rez de chaussée - Atelier,
Rez de chaussée - Façades extérieurs,

2ème étage - Toiture,
Rez de chaussée - Parking,
Rez de chaussée - Local Technique

Localisation	Description
Rez de chaussée - Atelier	Mur A : Bois et brut Mur B, C, D : Pierres et brut Plafond : Pierres et brut
2ème étage - Toiture	Plafond : Charpente et PST récentes et tuiles
Rez de chaussée - Façades extérieurs	Mur : Pierres et Enduit Mur : Bois
Rez de chaussée - Parking	Sol : Béton
Rez de chaussée - Local Technique	Sol : Béton Mur C : Parpaings Composant Neuf Mur A, B, D : Pierres et brut Plafond : pierres et Enduit

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 24/03/2025

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 24/03/2025

Heure d'arrivée :

Durée du repérage :

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : SCI LES CLES D'HUSSON St Ferreol

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Remarques :

- DC 1 : Nous rappelons que pour exonérer de responsabilité le propriétaire, toute réalisation de travaux doit être précédée d'un repérage avec sondage destructif sur la zone des travaux.
- DC 2 : Le présent rapport de mission de repérage amiante reste valide tant que les conditions qui l'ont généré (identité des matériaux constitutifs de l'immeuble bâti, état de conservation, contact avec l'air, ...) restent inchangées.
- DC 3 : En cas de retrait des matériaux contenant de l'amiante, leur évacuation est réglementée et ne peut s'effectuer que dans des centres ou décharges autorisées (voir texte de loi, décrets..., nous les demander le cas échéant).
- DC 4 : Lors d'un rapport de mission de repérage amiante pour constat vente sur une partie privative de copropriété, nous rappelons que l'information résiduelle sur le risque amiante généré par des parties communes se trouve dans la fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante de ces parties communes.
- La visite préliminaire a eu lieu le même jour que la réalisation du repérage

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.2 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
2ème étage - Toiture	<u>Identifiant:</u> M001 <u>Description:</u> Plaques (fibres-ciment)	<u>Absence d'amiante</u> <u>(Sur marquage du matériau)</u>		

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe 7.4 de ce présent rapport

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description	Justification
2ème étage - Toiture	<u>Identifiant:</u> M001 <u>Description:</u> Plaques (fibres-ciment) <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B <u>Justificatif:</u> Sur marquage du matériau	<u>Absence d'amiante</u> <u>(Sur marquage du matériau)</u>

6. – Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LA CERTIFICATION DE PERSONNES** 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)*

Fait à MENGLON, le 24/03/2025

Par : DUCREUX REMY


SARL ESPACE DIAG'
Les Moëts 26400 EURRE
SIRET : 49380976800028
Code APE : 7120B
Capital de 10 000 euros
Tel : 06.72.49.96.86
www.espaceadig.com

Signature du représentant :

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° A25DUC240302****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

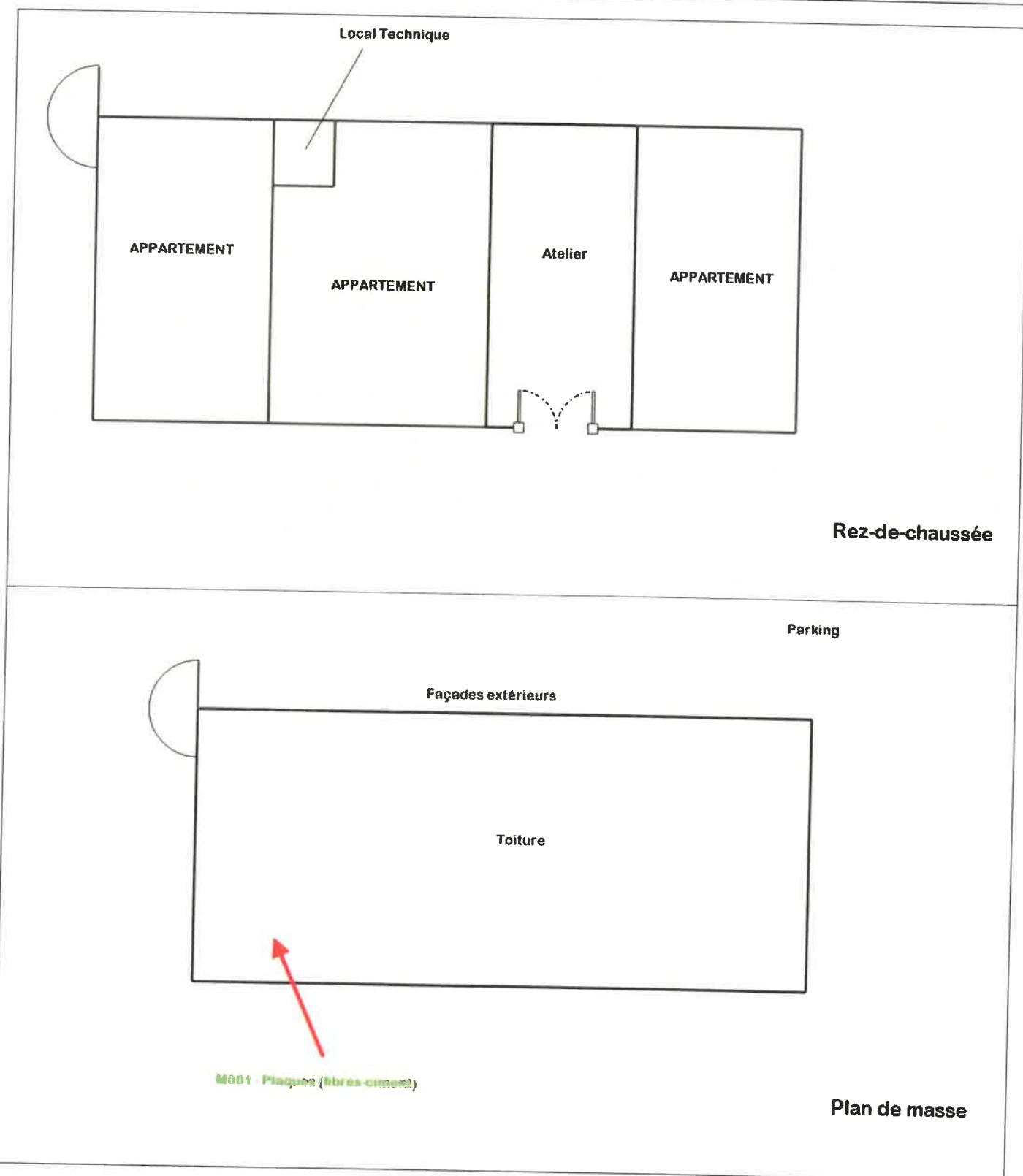
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage**Légende**

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : SCI LES CLES D'HUSSON St Ferreol, représenté par Mr et Mme HUSSON Adresse du bien : 410 Chemin du Château, Château St Ferréol, Unisson 26410 MENGLON</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.		
---	--	--

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risques sont probables ou avérés ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière

évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièvement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièvement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièvement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièvement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièvement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièvement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièvement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièvement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièvement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièvement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. **Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. **Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. **Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièvement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

Votre Assurance
► RC PRESTATAIRES



Assurance et Banque

COURTIER
VD ASSOCIES
81 BOULEVARD PIERRE PREMIER
33110 LE BOUSCAT
Tél : 05 56 30 95 75
Fax : 08 97 50 56 06
Email : CONTACT@VDASSOCIES.FR
Portefeuille : 0201478984

SARL ESPACE DIAG'
1527 ROUTE DES PECHERS
LES MEAUX
26400 EURRE FR

Vos références :
Contrat n° 10100023704
Client n° 0624718620

AXA France IARD, atteste que : SARL ESPACE DIAG'
1527 ROUTE DES PECHERS
LES MEAUX
26400 EURRE FR

Est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10100023704 ayant pris effet le 01/07/2023.
Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité civile** pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES, REALISES DANS LE CADRE DE LA CONSTITUTION DU DOSSIER TECHNIQUE IMMOBILIER ET/ OU AUTRES DIAGNOSTICS ET MISSIONS REALISES EN DEHORS DU DOSSIER TECHNIQUE,

TELS QUE FIGURANT DANS LA LISTE LIMITATIVE CI-DESSOUS :

AMIANTE :

**ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE
DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE
DIAGNOSTIC AMIANTE PARTIES PRIVATIVES
CONTROLE PERIODIQUE (AMIANTE)
REPERAGE AMIANTE AVANT/ APRES TRAVAUX ET DEMOLITION**

PLOMB :

**CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)
RECHERCHE DE PLOMB AVANT TRAVAUX / DEMOLITION**

ETAT PARASITAIRE :

**ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES
ETAT PARASITAIRE (MERULES, VRILLETTES, LYCTUS)**

MESURES :

MESURAGE LOI CARREZ ET LOI BOUTIN

AUTRES :

**ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ
ETAT DES RISQUES ET POLLUTION (ERP, ex ENRNM)
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE AVEC OU SANS MENTION
DPE INDIVIDUEL POUR MAISONS INDIVIDUELLES, APPARTEMENTS ET LOTS TERTIAIRES AFFECTES A DES IMMEUBLES A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, AINSI QUE LES ATTESTATIONS DE PRISE EN COMPTE DE**

1062620139710

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/2

LA REGLEMENTATION THERMIQUE. ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE. DIAGNOSTIC PRESENCE CHAMPIGNONS LIGNIVORES.

AUDIT ENERGETIQUE réalisé dans le cadre de la Loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22/08/2021 ; A L'EXCLUSION DE TOUTES PRESTATIONS DE LOUAGE D'OUVRAGE OU DE MAITRISE D'ŒUVRE RELEVANT DE L'OBLIGATION D'ASSURANCE DECENNALE.

La garantie Tous dommages relevant de l'obligation d'assurance / Responsabilité civile Professionnelle s'exerce à concurrence de 600.000€ par sinistre et par année d'assurance.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2025 au 01/01/2026 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à LE BOUSCAT le 09/12/2024
LA COMPAGNIE PAR DELÉGATION

VP ASSOCIES
81, Bd Période Foch
93500 LE BOUSCAT
NCS 751172200000 130102
Tél. 05 56 30 95 74

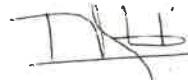


Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°3041

Monsieur DUCREUX Rémy

Amiante sans mention Selon arrêté du 1er juillet 2024	Amiante Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 18/09/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 1er juillet 2024	Missions spécifiques, bâtiments complexes Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 18/09/2029
DPE Individuel Selon arrêté du 20 juillet 2023	Diagnostic de performances énergétiques Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 11/03/2030
DPE avec mention Selon arrêté du 20 juillet 2023	DPE par immeuble, bâtiments à usage autre que d'habitation Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 11/03/2030
Électricité Selon arrêté du 1er juillet 2024	Etat de l'installation intérieure électricité Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 04/11/2030
Gaz Selon arrêté du 1er juillet 2024	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 18/09/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 1er juillet 2024	Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 18/09/2029
Termites métropole Selon arrêté du 1er juillet 2024	Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments Date d'effet : 23/10/2024 : - Date d'expiration : 18/09/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Édité le 23/10/2024, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.



Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – Technoparc Europarc – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 8091491980032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - Code APE : 7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V013 du 01-09-2024



Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

2

Résultat des évaluations périodiques

Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièvement

Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièvement

Evaluation des matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièvement

3

Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante

Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièlement

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièlement

Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièlement

4

Fiche récapitulative du Dossier technique amiante

Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »

Référence du présent DTA : A25DUC240302
 Norme méthodologique employée : AFNOR NFX 46-020 d'Août 2017
 Date de création : 24/03/2025

Historique des dates de mise à jour

Révision	Date	Objet

Informations : cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée dans l'arrêté du 12 et 21 décembre 2012, du 26 juin 2013 ainsi qu'à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.

Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti.

La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduits à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1. – Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Drôme**

Adresse : **410 Chemin du Château, Château St Ferréol, Unisson**

Commune : **26410 MENGLON**

Section cadastrale ZB, Parcelle(s) n° 73 - 86

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Périmètre de repérage : .. **Parties communes comprenant : Toiture Bâtiment. En RDC Atelier, Local Technique.**
Façades extérieures

Date de construction : < **1949**

Fonction principale du bâtiment : **Habitation (parties communes)**

Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »

Désignation du propriétaire :

Nom et prénom : **SCI LES CLES D'HUSSON St Ferreol, représenté par Mr et Mme HUSSON**

Adresse : **410 Chemin du Château, Château St Ferréol**

26410 MENGLON

Détenteur du dossier technique amiante :

Nom et prénom : **SCI LES CLES D'HUSSON St Ferreol, représenté par Mr et Mme HUSSON**

Adresse : **410 Chemin du Château, Château St Ferréol**

26410 MENGLON

Modalités de consultation :

.....

2. – Rapports de repérage

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage
A25DUC240302	24/03/2025	ESPACE DIAG' DUCREUX REMY	Repérage des matériaux de la liste A et B au titre de l'article R1334-20 et 21 du code de la santé publique

Observations :
Néant

3. – Liste des locaux ayant donnés lieu au repérage

Liste des différents repérages	Numéro de rapport de repérage	Liste des locaux visités	Liste des pièces non visitées
Repérage des matériaux de la liste A au titre de l'article R1334-20 du code de la santé publique	A25DUC240302	Rez de chaussée - Atelier, Rez de chaussée - Façades extérieurs, 2ème étage - Toiture, Rez de chaussée - Parking, Rez de chaussée - Local Technique	Néant
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R1334-21 du code de la santé publique	A25DUC240302	Rez de chaussée - Atelier, Rez de chaussée - Façades extérieurs, 2ème étage - Toiture, Rez de chaussée - Parking, Rez de chaussée - Local Technique	Néant
Autres repérages (préciser) :	-	-	-

4. – Identification des matériaux ou produits contenant de l'amiante
4.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES obligatoires associées (évaluation périodique, mesures d'empoussièvement ou travaux de retrait ou confinement)
Néant	-	-			

4.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES préconisées par l'opérateur
Néant	-	-			

5. – Les évaluations périodiques**5.1 Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièvement

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce présent rapport

5.2 Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièvement

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce présent rapport

5.3 Evaluation des matériaux et produits hors liste A, B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièvement

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce présent rapport

6. – Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires**6.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

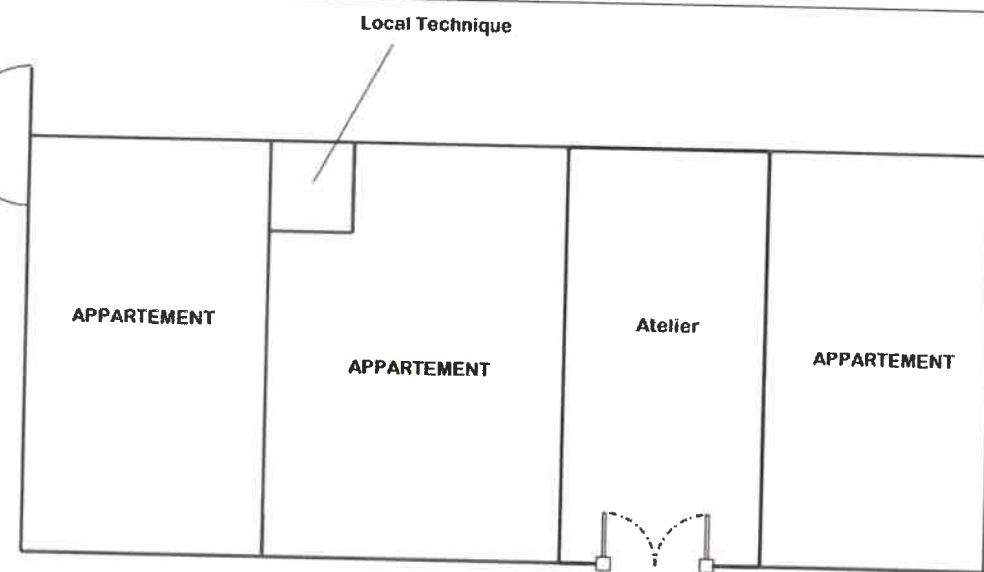
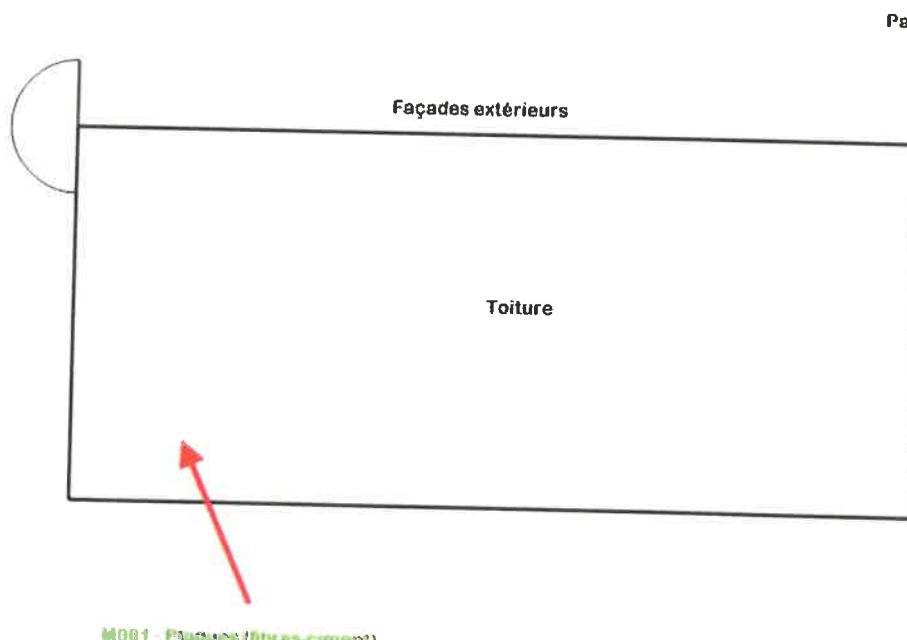
Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièlement

6.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièlement

6.3 Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièlement

7. – Croquis et Photos**Rez-de-chaussée****Plan de masse****Légende**

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : SCI LES CLES D'HUSSON St Ferreol, représenté par Mr et Mme HUSSON Adresse du bien : 410 Chemin du Château, Château St Ferréol, Unisson 26410 MENGLON</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Photos

8. - Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaisissent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations. Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâties et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site [Travailler-mieux.gouv.fr](http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- percage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Tracabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une

déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : A25DUC240302
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
 Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
 Date du repérage : 24/03/2025

Adresse du bien immobilier

Localisation du ou des bâtiments :
 Département : ... Drôme
 Adresse : 410 Chemin du Château, Château St Férréol, Unisson
 Commune : 26410 MENGLON
 Section cadastrale ZB, Parcelle(s) n° 73 - 86

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Donneur d'ordre / Propriétaire :

Donneur d'ordre :
SCI LES CLES D'HUSSON St Ferreol, représenté par Mr et Mme HUSSON
410 Chemin du Château, Château St Férréol
26410 MENGLON

Propriétaire :
SCI LES CLES D'HUSSON St Ferreol, représenté par Mr et Mme HUSSON
410 Chemin du Château, Château St Férréol
26410 MENGLON

Le CREP suivant concerne :

	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
X	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP
L'occupant est :			
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total : Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	DUCREUX REMY
N° de certificat de certification	3041 le 23/10/2024
Nom de l'organisme de certification	LA CERTIFICATION DE PERSONNES
Organisme d'assurance professionnelle	AXA FRANCE IARD
N° de contrat d'assurance	10100023704
Date de validité :	31/12/2025

Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	FenX Smart -M / RTV-1061-23
Nature du radionucléide	109 Cd
Date du dernier chargement de la source	05/03/2021
Activité à cette date et durée de vie de la source	850 MBq

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	7	7	0	0	0	0
%	100	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par DUCREUX REMY le 24/03/2025 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

SARL ESPACE DIAG'
 Les Mous 26400 EURRE
 SIRET : 49380976800028
 Code APE : 7120R
 Capital de 10 000 euros
 Tel : 06 72 49 96 86
 www.espacediag.com

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.



Date de visite: **12/02/2025** Date de rapport: **10/03/2025**

Mission réalisée dans le cadre d'une: **Mise en copropriété**

Numéro de rapport: **A25DEL120201**

**410 Chemin du Château,
26410 Menglon**

Le rapport doit s'apprécier comme un tout qui ne peut être dissocié en tout ou partie. Il doit être communiqué dans son intégralité.

Les documents délivrés restent la propriété de la société ESPACE DIAG'DA jusqu'au règlement de la facture. Ils ne pourront être utilisés par le client avant leur règlement intégral. Clause de réserve de propriété - Loi 80-335 du 12 mai 1980.

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Nom : SCI LES CLES D'HUSSON
Adresse : 410 Chemin du Château 26410 Menglon

DÉSIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : SCI LES CLES D'HUSSON
Adresse : 410 Chemin du Château 26410 Menglon

DÉSIGNATION DU/DES CHARGES D'AFFAIRE

TECHNICIEN INTERVENANT SUR SITE

Nom : DELOUPY Titouan
Identifiant : ESP_D2024317

RESPONSABLE VALIDATEUR

Nom : DELOUPY Titouan
Identifiant : ESP_D2024317

ÉMISSION DU RAPPORT

Raison Sociale : ESPACE DIAG'DA
Adresse : 3 Rue Cote Chaude, 26800 Étoile-sur-Rhône,
France
Assurance : MS AMLIN INSURANCE SE
2024PIR00003/193

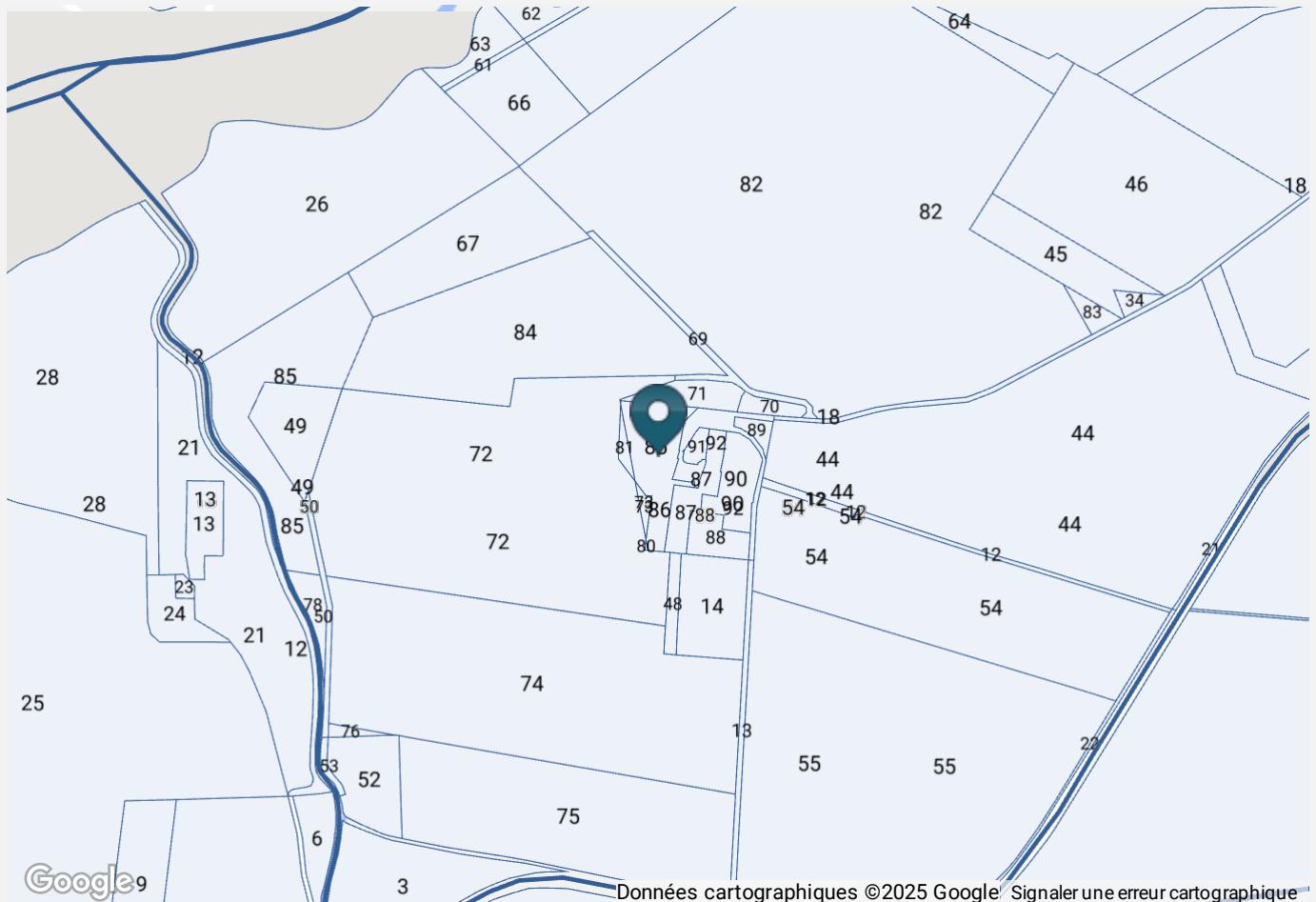
DIRIGEANT / RESPONSABLE

Nom : DELOUPY Titouan
Identifiant : ESP_D2024317

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 410 Chemin du Château 26410 Menglon

Références cadastrales : ZB 73 ZB 86



FICHE IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Typologie : Maison

N° immatriculation -

SHOB approximative : -

Description sommaire de l'ensemble immobilier : L'ensemble immobilier comprend trois bâtiments (A/B/C) avec des espaces extérieurs.

Il est divisé en 10 lots .

Lot numéro 1: Un lot à usage d'habitation situé au Rez-de-Chaussée du bâtiment A composé d'une cuisine, un salon, une chambre et une salle d'eau/w.c

Lot numéro 2: Un lot à usage d'habitation situé au Rez-de-Chaussée du bâtiment A composé d'un hall, un dégagement avec placard, deux chambres, une cuisine, un salon et une salle d'eau/w.c.

Lot numéro 3 : Un lot à usage d'habitation situé au Rez-de-Chaussée du bâtiment A composé d'un salon, une cuisine avec une mezzanine, un dégagement, une chambre avec une mezzanine et une salle d'eau/w.c

Lot numéro 4 : Un lot à usage d'habitation à aménager situé au Rez-de-Chaussée du bâtiment A composé d'un espace voûté et une pièce.

Lot numéro 5 : Un lot en triplex à usage d'habitation situé au 1er étage du bâtiment A composé comme suit:
-rez-de-chaussée : un hall d'entrée et un escalier menant au 1er étage.

-1er étage : Une mezzanine, une cuisine, un salon, un dégagement, un bureau, une chambre, un dressing, une buanderie, une salle d'eau, un w.c. et une montée d'escalier.

-combles : une mezzanine, un dégagement, deux chambres et une salle d'eau / w.c.

Lot numéro 6: Un lot en duplex à usage d'habitation situé au 1er étage du bâtiment A composé comme suit:

-1er étage : Une pièce, une cuisine, un salon, un cellier, une salle d'eau, un w.c. et une montée d'escalier

-combles : une mezzanine et deux chambres.

Lot numéro 7 : Un lot en duplex à usage d'habitation situé au rez-de-chaussée du bâtiment B composé comme suit:

-rez-de-chaussée : Une cuisine, un cellier, un salon et une montée d'escalier,

-1er étage : une pièce et une salle d'eau / w.c.

Lot numéro 8: Un lot à usage de hangar situé au bâtiment C

Lot numéro 9: Un lot à usage de stationnement

Lot numéro 10: Un lot à usage de stationnement

MUR DE FAÇADE ET TOITURES - #1 BATI

Famille d'immeuble : -

Niveaux : R+2

Nombre d'entrées : 1

Mode de chauffage : -

Date du permis de construire : Avant 01/01/1949

Ascenseur : -

Combles : -

Toiture : -

LOT 1 - #2 BATI

Famille d'immeuble : -

Niveaux : R+0

Nombre d'entrées : 3

Mode de chauffage : individuel

Date du permis de construire : Avant 01/01/1949

Ascenseur : Non

Combles : Non

Toiture : -

LOT 2 - #3 BATI

Famille d'immeuble : -
Niveaux : R+0
Nombre d'entrées : 2
Mode de chauffage : individuel
Date du permis de construire : Avant 01/01/1949
Ascenseur : Non
Combles : Non
Toiture : -

LOT 3 - #4 BATI

Famille d'immeuble : -
Niveaux : R+0
Nombre d'entrées : 2
Mode de chauffage : individuel
Date du permis de construire : Avant 01/01/1949
Ascenseur : Non
Combles : Non
Toiture : -

LOT 4 - #5 BATI

Famille d'immeuble : -
Niveaux : R+0
Nombre d'entrées : 1
Mode de chauffage : -
Date du permis de construire : Avant 01/01/1949
Ascenseur : Non
Combles : Non
Toiture : -

LOT 5 - #6 BATI

Famille d'immeuble : -
Niveaux : R+1
Nombre d'entrées : 2
Mode de chauffage : individuel
Date du permis de construire : Avant 01/01/1949
Ascenseur : Non
Combles : Non
Toiture : -

LOT 6 - #7 BATI

Famille d'immeuble : -
Niveaux : R+1
Nombre d'entrées : 1
Mode de chauffage : individuel
Date du permis de construire : Avant 01/01/1949
Ascenseur : Non
Combles : Non
Toiture : -

LOT 7 - #8 BATI

Famille d'immeuble : -
Niveaux : R+1
Nombre d'entrées : 1
Mode de chauffage : individuel
Date du permis de construire : Avant 01/01/1949
Ascenseur : Non
Combles : Non
Toiture : -

SOMMAIRE

Informations administratives	1
Fiche identification de la copropriété	2
Sommaire	4
1. Introduction	6
1.1 Cadre réglementaire du diagnostic technique global	6
1.2 Validité du présent rapport	6
1.3 Périmètre de la mission et réserves	6
1.4 Limite de mission	7
2. Analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ...	8
2.1 Définition des curatifs, classement des priorités	8
2.2 Détails de l'analyse de l'état apparent des parties communes	10
2.3 Parties communes non-visitées ou non-accessibles	14
3. Evaluation sommaire du coût et liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ...	15
3.1 Introduction - Réserves	15
3.2 Calendrier des travaux, evaluation sommaire des coûts sur 10 ans	16
Récap concordance famille / macro-famille	17
4. État de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation	18
4.1 Éléments pris en considération	18
4.2 Obligations légales et réglementaires	18
4.3 Tableau de synthèse : base documentaire	21
5. Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble	22
5.1 Amélioration générale	22
5.2 Amélioration d'économie d'énergie	22
6. Synthèse Bilan énergétique	23
Mur de Façade et Toitures - #1 Bati	23
Lot 1 - #2 Bati	23
Lot 2 - #3 Bati	23
Lot 3 - #4 Bati	23
Lot 4 - #5 Bati	23
Lot 5 - #6 Bati	24
Lot 6 - #7 Bati	24
Lot 7 - #8 Bati	24
7. Conclusions	25
7.1 Analyse financière et technique	25
7.2 Bilan	26
8. Déclaration sur l'honneur / assurances	27

8.1 Déclaration sur l'honneur	27
8.2 Police d'assurance	28
9. Annexe	30
Plans de l'ensemble immobilier	30

1. INTRODUCTION

1.1 CADRE RÈGLEMENTAIRE DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le document présenté est un Diagnostic Technique Global. Il concerne :

Une mise en copropriété dont les parties communes sont définies d'après les informations fournies par le donneur d'ordre.

Le Diagnostic Technique Global permet d'informer le syndicat des copropriétaires sur la situation générale de leur immeuble afin d'envisager d'éventuels travaux à mettre en œuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel. Il est destiné à tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété faisant l'objet d'une :

- Mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans (Article L.731-4 du code de la construction et de l'habitation),
- Procédure pour insalubrité et pour lequel l'administration demande au Syndic de copropriété de le lui produire,
- Décision de l'assemblée générale des copropriétaires de faire procéder à ce diagnostic.

Il comporte :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- 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.
- Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

ARTICLES DE LOI

- Code de la Construction et de l'Habitation : Articles L731-1 à L731-5
- Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 : Article 58
- 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.

1.2 VALIDITÉ DU PRÉSENT RAPPORT

La validité du présent rapport s'apprécie au regard des pathologies identifiées, qui sont valables uniquement au jour de la visite. Toutes modifications des lieux réalisées postérieurement à notre ou nos passage(s) ne sauraient être prises en compte dans notre diagnostic.

En effet, de nouvelles pathologies peuvent apparaître ou s'amplifier rapidement en raison de différents facteurs (intempéries, canicule, séisme, travaux, etc...).

1.3 PÉRIMÈTRE DE LA MISSION ET RÉSERVES

LA MISSION DE ESPACE DIAG'DA

Notre étude est un bilan visuel de l'état apparent des parties communes et des équipements communs établi afin de mettre en évidence des pathologies et/ou dégradations de l'immeuble. Aucun sondage ou essai destructif ne sera donc effectué.

LES AVIS DE ESPACE DIAG'DA

Ces avis sont fondés d'une part d'après les informations et documents mis à disposition par le client, et d'autre part suite à l'examen visuel des éléments du bâti accessibles et visibles le jour de la visite. Ils ne pourront pas être considérés comme exhaustifs.

PARTIES COMMUNES NON-ACCESSIBLES OU NON-VISIBLES :

En l'absence d'indication contraire, les parties ou éléments suivants ne sont pas visités :

- Les espaces à accès réservé et dont la visite ne peut se faire qu'accompagner d'une personne habilitée (locaux machinerie ascenseur, local chaufferie, locaux techniques EDF/GDF, etc....).
- Les ouvrages en tout ou parties, dont la hauteur est supérieure à 3 mètres, en raison du défaut de mise à disposition d'une nacelle ou d'équipements spécifiques et adaptés.
- Les parties de bâtiments condamnées ou inaccessibles, ou dont l'espace ne suffit pas pour y déambuler (combles perdus, vide sanitaires...).
- Les éléments dissimulés, encoffrés, enfouis, emmurés, scellés, conduites et canalisations inaccessibles, poutres enrobées, colonnes et gaines techniques indémontables, faces dissimulées par des revêtements de toutes sortes, situés derrière les pléniums.
- Les éléments de structures et ossatures sous isolations, clapets coupe-feu, les parties non-visibles et inaccessibles qui nécessiteraient démontage et manipulation de mobilier.
- Tout élément en dessous des revêtements assurant l'étanchéité à l'eau et à l'air du bâti.
- Les zones dont l'accès ne serait pas sécurisé.

LEVÉE DE RÉSERVES

Les réserves ci-avant des paragraphes 1.2 et 1.3 ne pourront être levées que par avenant technique et financier.

1.4 LIMITES DE MISSION

L'immeuble est réputé avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires en rapport avec la réglementation en vigueur au moment de sa construction et au regard de sa conformité actuelle notamment avec les réglementations d'urbanisme.

Le présent diagnostic technique global s'inscrit dans les strictes limites du périmètre qui lui est fixé par le code de la construction et de l'habitation aux articles L. 731-1 et suivants.

Le présent diagnostic n'a pas vocation à remplacer une étude approfondie ou une expertise sur la solidité de l'ouvrage. Il n'est pas destiné à se substituer à une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des futurs travaux choisis par le syndicat des copropriétaires dans le cadre notamment d'un plan pluriannuel de travaux.

Ce diagnostic n'est qu'un outil d'aide à la décision qui vise à informer les propriétaires et copropriétaires sur l'état général de l'immeuble examiné et ses éléments d'équipement commun.

Ce diagnostic devra par la suite être complété par l'intervention d'un homme de l'Art (architecte, ingénieur structure, etc.) à qui il reviendra de déterminer techniquement les projets de travaux à entreprendre ainsi que leurs chiffrages exhaustifs.

Ce diagnostic technique global ne se substitue en aucune façon au dossier de diagnostic technique visé notamment à l'article L.271-4 du CCH comprenant les diagnostics obligatoires (amiante, plomb, électricité, gaz, etc...).

Si le DTG met en évidence des défauts ou des dysfonctionnements qui nécessitent des réparations de remise en état sur des éléments connexes, le présent DTG ne saurait se substituer à une étude d'exécution.

ESPACE DIAG'DA décline toute responsabilité dans les cas où le présent diagnostic serait utilisé, exploité ou communiqué en dehors de son strict périmètre légal fixé par le code de la construction et de l'habitation.

2. ANALYSE DE L'ÉTAT APPARENT DES PARTIES COMMUNES ET DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS DE L'IMMEUBLE

2.1 DÉFINITION DES CURATIFS, CLASSEMENT DES PRIORITÉS

CURATIF NIVEAU 1 (IMPACT FORT)

Curatif Niveau 1

Le classement en curatif niveau 1 concerne le remplacement, la réparation, la mise en sécurité ou mise en surveillance des ouvrages et des équipements présentant soit un risque potentiel pour les personnes soit des dégradations qui peuvent avoir un impact fort sur l'intégrité du bâtiment ou des équipements communs.

N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	NATURE DES TRAVAUX
Aucun élément.						

CURATIF NIVEAU 2 (IMPACT MODÉRÉ)

Curatif Niveau 2

Le classement en niveau 2 concerne le remplacement, la réparation, la mise en sécurité ou mise en surveillance des ouvrages et des équipements affaiblis par suite de dégradations importantes. Ce type d'intervention aura une influence sur l'allongement de la durée de vie des éléments ou équipements.

N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	NATURE DES TRAVAUX
4	Lot 6 - #7 Bati	Balcon	Structure	Garde-corps	LARGEUR DES BARREAUDAGES SUPÉRIEURE À 11 CM	REMISE AUX NORMES DU GARDE DE CORPS ET DE LA MAIN COURANTE

CURATIF NIVEAU 3 (IMPACT FAIBLE)

Curatif Niveau 3

Le classement en niveau 3 concerne le remplacement, la réparation, la mise en sécurité ou mise en surveillance des ouvrages et des équipements, à réaliser dès l'apparition des premiers défauts afin d'éviter des dégradations futures. Ce type d'intervention limite les risques d'incidents ou de désordres, et permet un allongement de la durée de vie des ouvrages et équipements.

N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	NATURE DES TRAVAUX
2	Mur de Façade et Toitures - #1 Bati	Façade Ouest	Façade	Enduit	Présence de salpêtre/humidité	établir un diagnostic de la cause et prévoir un traitement contre le salpêtre par un professionnel
3	Lot 3 - #4 Bati	Murs sur extérieur et sur lot 4	Façade	Enduit	Présence de salpêtre	établir un diagnostic de la cause et prévoir un traitement contre le salpêtre par un professionnel
5	Mur de Façade et Toitures - #1 Bati	Façade Sud	Façade	Enduit	Accumulation d'humidité	Contrôler la raison et traiter le problème d'humidité avec un professionnel

N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	NATURE DES TRAVAUX
6	Lot 1 - #2 Bati	Chambre 1	Structure	Plafond	Accumulation d'humidité	Contrôler la raison et traiter le problème d'humidité avec un professionnel

ENTRETIEN

Entretien

Les actions d'entretien concernent l'ensemble des entretiens réguliers, ayant pour objectif la conservation générale de l'immeuble, ils ne seront pas systématiquement chiffrés.

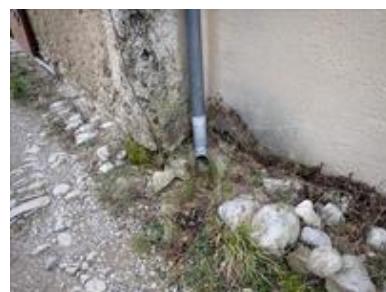
N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	NATURE DE L'ENTRETIEN
1	Mur de Façade et Toitures - #1 Bati	Façade Ouest/Sud	Façade	Enduit	Présence de lichens/mousse	Nettoyage
7	Mur de Façade et Toitures - #1 Bati	Toiture Nord	Couverture - toiture	Tuile	Présence de lichens/mousse	Présence de végétation/salissure sur la toiture, faire nettoyer la toiture
8	Lot 2 - #3 Bati	Terrasse	Façade	Carrelage	Présence de lichens/mousse	Nettoyage à l'eau sous pression
10	Lot 4 - #5 Bati	Mur sur lot 3	Façade	Enduit	Enduit ciment sur pierre de taille ou moellons	Retirer l'enduit ciment avant que les pierres ne s'abîmes

SIGNEALEMENTS (CONSTATATIONS DIVERSES)

Signalements

Les signalements ou constatations diverses correspondent à des remarques, avertissements donnés à titre informatif et indicatif, ils ne seront pas chiffrés.

N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	NATURE DU SIGNEALEMENT
9	Mur de Façade et Toitures - #1 Bati	Façade Est	Réseaux eaux pluviales	Descente d'eau	absence de raccordement aux eaux pluviales	raccorder les descentes d'eau aux eaux pluviales avant que la façade ne se dégrade



2.2 DÉTAILS DE L'ANALYSE DE L'ÉTAT APPARENT DES PARTIES COMMUNES

La prise de photos en général est laissée à la libre appréciation de l'intervenant sur site, le choix des photographies insérées dans le présent rapport n'est fait que dans l'objectif d'une meilleure illustration des propos résultant de nos constatations.

COMPOSANT		FAMILLE		CURATIFS	
N°	LOCALISATION	ÉLÉMENT	MATÉRIAUX	ÉTAT	OBSERVATIONS
LOT 1 - #2 BATI		STRUCTURE		Curatif Niveau 3	
6	Chambre 1	Plafond	-	Accumulation d'humidité	Prix à titre indicatif



LOT 2 - #3 BATI		FAÇADE		Entretien	
8	Terrasse	Carrelage	-	Présence de lichens/mousse	-



COMPOSANT		FAMILLE		CURATIFS	
N°	LOCALISATION	ÉLÉMENT	MATÉRIAUX	ÉTAT	OBSERVATIONS
LOT 3 - #4 BATI		FAÇADE		Curatif Niveau 3	
3	Murs sur extérieur et sur lot 4	Enduit	-	Présence de salpêtre	prix estimatif du diagnostic



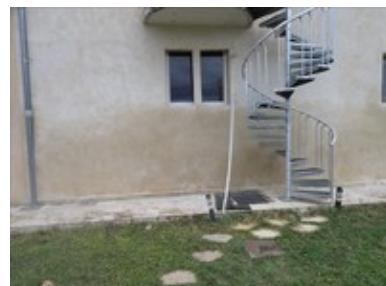
LOT 4 - #5 BATI		FAÇADE		Entretien	
10	Mur sur lot 3	Enduit	-	Enduit ciment sur pierre de taille ou moellons	-
					

LOT 6 - #7 BATI		STRUCTURE		Curatif Niveau 2	
4	Balcon	Garde-corps	-	Largeur des barreaudages supérieure à 11 cm	Prix estimatif
					

COMPOSANT		FAMILLE		CURATIFS	
N°	LOCALISATION	ÉLÉMENT	MATÉRIAUX	ÉTAT	OBSERVATIONS
MUR DE FAÇADE ET TOITURES - #1 BATI		COUVERTURE - TOITURE		Entretien	
7	Toiture Nord	Tuile	-	Présence de lichens/mousse	-



MUR DE FAÇADE ET TOITURES - #1 BATI	FAÇADE		Curatif Niveau 3	
2	Façade Ouest	Enduit	-	Présence de salpêtre/humidité



MUR DE FAÇADE ET TOITURES - #1 BATI	FAÇADE		Curatif Niveau 3	
5	Façade Sud	Enduit	-	Accumulation d'humidité



COMPOSANT		FAMILLE		CURATIFS	
N°	LOCALISATION	ÉLÉMENT	MATÉRIAUX	ÉTAT	OBSERVATIONS
MUR DE FAÇADE ET TOITURES - #1 BATI		FAÇADE		Entretien	
1	Façade Ouest/Sud	Enduit	-	Présence de lichens/mousse	-




2.3 PARTIES COMMUNES NON-VISITÉES OU NON-ACCESSIBLES

Sont répertoriés dans le tableau ci-dessous les principaux motifs de difficultés d'accès à certains locaux ou parties de l'immeuble le jour de la visite (liste non exhaustive, cf. paragraphe 1.3).

LOCALISATION	NATURE	MOTIFS	PHOTOS
Aucun élément.			

3. EVALUATION SOMMAIRE DU COÛT ET LISTE DES TRAVAUX NÉCESSAIRES À LA CONSERVATION DE L'IMMEUBLE

3.1 INTRODUCTION - RÉSERVES

L'objectif de cette analyse est d'établir une liste des pathologies et des travaux afférents pour y affecter une évaluation sommaire des coûts nécessaires à la conservation de l'immeuble sur les 10 prochaines années. Ce diagnostic a vocation à permettre aux copropriétaires de disposer des éléments essentiels pour s'organiser, prioriser, hiérarchiser et anticiper les dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux).

Le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires reste souverain quant à la date de réalisation des travaux afférents aux éléments listés dans le tableau de synthèse visé au paragraphe 3.3.

Il est précisé que les montants exprimés dans le présent diagnostic sont exprimés en euros hors taxes et détaillés par poste (curatif) ci-après.

Ces estimations correspondent à une évaluation approximative des travaux sur la base d'une remise à l'identique des éléments de la construction examinée.

Ils ne sauraient se substituer à un devis établi par un professionnel qualifié. Par conséquent ces estimations devront être revues avant le commencement des travaux.

De même cette évaluation sommaire n'intègre pas les éventuels honoraires des maîtres d'œuvre en charge des travaux ni les coûts liés aux diagnostics / études obligatoires (diagnostics amiante et plomb avant travaux, désamiantage ou déplombage...) à réaliser préalablement au commencement des travaux. Sont également exclus de ce diagnostic les coûts relatifs aux pathologies ou ouvrages nécessitant l'intervention d'un homme de l'Art.

Selon les prestataires, les régions, les travaux connexes estimés nécessaires par chaque prestataire, des écarts entre nos évaluations et des devis peuvent être observés. La responsabilité de ESPACE DIAG'DA ne saurait être engagée sur ces écarts de prix indicatifs.

L'exécution des contrats d'entretien visant à améliorer la gestion des coûts et augmenter la durée de vie des composants, étant à la charge de la copropriété, les montants relatifs à l'entretien ne seront pas chiffrés dans le présent rapport.

L'évaluation des coûts présentée dans ce diagnostic est valable à sa date d'émission au-delà, les prix sont susceptibles d'évoluer.

Base de prix "BatiChiffrage":

Version 2025

[BatiChiffrage est une solution intégrée du groupe BatiActu]

3.2 CALENDRIER DES TRAVAUX, EVALUATION SOMMAIRE DES COÛTS SUR 10 ANS

TABLEAU DE SYNTHÈSE

COMPOSANT DU BATI	MACRO-FAMILLES	NB DE CURATIFS / PLANIFICATION				PLANIFICATION			COÛT TOTAL
		NIV 1	NIV 2	NIV 3	ENTRETIEN	N+0 À N+2	N+3 À N+5	N+6 À N+10	
MUR DE FAÇADE ET TOITURES - #1 BATI	ETANCHÉITÉ / COUVERTURE	-	-	-	-	-	-	-	0 €
		-	-	-	1	-	0 €	-	
		-	-	-	-	-	-	-	
	FAÇADES	-	-	-	-	-	-	-	3 000 €
		-	-	2	-	-	3 000 €	-	
		-	-	-	-	-	-	-	
LOT 1 - #2 BATI	STRUCTURE	-	-	-	-	-	-	-	2 000 €
		-	-	1	-	-	2 000 €	-	
		-	-	-	-	-	-	-	
LOT 2 - #3 BATI	FAÇADES	-	-	-	-	-	-	-	0 €
		-	-	-	1	-	0 €	-	
		-	-	-	-	-	-	-	
LOT 3 - #4 BATI	FAÇADES	-	-	-	-	-	-	-	1 000 €
		-	-	1	-	-	1 000 €	-	
		-	-	-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	

TABLEAU DE SYNTHÈSE

COMPOSANT DU BATI	MACRO-FAMILLES	NB DE CURATIFS / PLANIFICATION				PLANIFICATION			COÛT TOTAL
		NIV 1	NIV 2	NIV 3	ENTRETIEN	N+0 À N+2	N+3 À N+5	N+6 À N+10	
LOT 6 - #7 BATI	STRUCTURE	-	1	-	-	2 000 €	-	-	2 000 €
		-	-	-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL						2 000 €	6 000 €	0 €	8 000 €

RÉCAP CONCORDANCE FAMILLE / MACRO-FAMILLE

MACRO-FAMILLES	FAMILLES
FAÇADES	• FAÇADE
STRUCTURE	• STRUCTURE
ETANCHÉITÉ / COUVERTURE	• COUVERTURE - TOITURE

4. ÉTAT DE LA SITUATION DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES AU REGARD DE SES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES AU TITRE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

4.1 ÉLÉMENTS PRIS EN CONSIDÉRATION

Cette analyse portera essentiellement sur la vérification des documents transmis par le propriétaire ou son représentant qui ont été rendus accessibles, conformément au Code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas qui l'exigent, cette analyse peut être complétée par une constatation visuelle sur site de la présence ou de l'absence d'un équipement obligatoire, lequel fera l'objet d'un point de contrôle spécifique en cas d'anomalie.

4.2 OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

4.2.1 ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

DÉSIGNATION	SANS OBJET	PRÉSENT	MANQUANT	SITUATION	COMMENTAIRE
Aucun élément.					

4.2.2 CONTRATS D'ENTRETIEN / RESPECT DES NORMES

DÉSIGNATION	SANS OBJET	PRÉSENT	MANQUANT	SITUATION	COMMENTAIRE
<p>Désinsectisation</p> <p>Circulaire du 09/09/1978 relative au RSD-type</p> <p>Obligation de vérifier la présence de nuisibles dans les lieux sujets à invasion (caves, local poubelles, etc.) ou d'y remédier dès signalement. Vérification de l'affichage de l'avis de passage dans les parties communes.</p>	(✓)				

4.2.3 DIAGNOSTICS TECHNIQUES OBLIGATOIRES

DÉSIGNATION	SANS OBJET	PRÉSENT	MANQUANT	SITUATION	COMMENTAIRE
Aucun élément.					

4.2.4 SÉCURITÉ INCENDIE

Pour les immeubles construits après 1977 et en 1986, les copropriétaires doivent donc entretenir régulièrement les différents organes de sécurité incendie. Pour les immeubles construits avant, en cas de travaux, ceux-ci ne doivent pas dégrader la situation de sécurité d'origine et a fortiori plutôt tendre à l'améliorer.

DÉSIGNATION	SANS OBJET	PRÉSENT	MANQUANT	SITUATION	COMMENTAIRE
Aucun élément.					

4.2.5 ASCENSEUR

Chaque ascenseur doit être installé de façon à assurer la sécurité des personnes, certains travaux de sécurisation doivent être réalisés obligatoirement.

DÉSIGNATION	SANS OBJET	PRÉSENT	MANQUANT	SITUATION	COMMENTAIRE
Aucun élément.					

4.2.6 PORTE AUTOMATIQUE PARKING / GARAGE

Afin que la conformité, le fonctionnement et la sécurité des personnes soient assurés, il est indispensable d'entretenir et faire vérifier les équipements.

DÉSIGNATION	SANS OBJET	PRÉSENT	MANQUANT	SITUATION	COMMENTAIRE
Aucun élément.					

4.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE : BASE DOCUMENTAIRE

DÉSIGNATION	STATUT	RÉFÉRENCES / COMMENTAIRE
INFORMATIONS GÉNÉRALES		
Titre de propriété	Remis	-
PREMIÈRE MISE EN COPROPRIÉTÉ		
Cadastre et modifications cadastrales en cours (DMPC)	Remis	-
Plans de repérage des lots	Remis	Réalisé par GEOVALLEES en date du 04/03/2025
Projet de règlement de copropriété	Sans objet	-
Projet d'état descriptif de division	Non remis	-

5. ANALYSE DES AMÉLIORATIONS POSSIBLES DE LA GESTION TECHNIQUE ET PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

Le tableau suivant synthétise les améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble. La gestion technique et patrimoniale de l'immeuble concerne l'ensemble des prestations, actions, fournitures, travaux qui permettent :

- De valoriser et entretenir le patrimoine commun en conservant ses fonctions,
- De garantir le fonctionnement sur le plan du confort et de la sécurité des occupants.

5.1 AMÉLIORATION GÉNÉRALE

DÉSIGNATION	AVIS
Aucun élément.	

5.2 AMÉLIORATION D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

LOCALISATION	ACTIONS À MENER	COMMENTAIRES
Aucun élément.		

6. SYNTHÈSE BILAN ÉNERGÉTIQUE

Au titre de l'article L126-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduit :

"Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26.

Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1.

Nota :

Se reporter aux conditions d'application prévues à l'article 158 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021."

Aussi, au regard de l'article 158 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'article L126-31 du CCH *"entre en vigueur le 1er janvier 2024. Par dérogation, pour les bâtiments relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et comprenant au plus deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ces dispositions ne sont toutefois applicables que :*

- 1° *Le 1er janvier 2025, pour les copropriétés entre cinquante et deux cents lots ;*
- 2° *Le 1er janvier 2026, pour les copropriétés d'au plus cinquante lots."*

MUR DE FAÇADE ET TOITURES - #1 BATI

NATURE DU BILAN ÉNERGÉTIQUE : AUCUN BILAN ÉNERGÉTIQUE N'A ÉTÉ RÉALISÉ À CE JOUR

Sur la base des informations communiquées par le donneur d'ordre.

LOT 1 - #2 BATI

NATURE DU BILAN ÉNERGÉTIQUE : AUCUN BILAN ÉNERGÉTIQUE N'A ÉTÉ RÉALISÉ À CE JOUR

Sur la base des informations communiquées par le donneur d'ordre.

LOT 2 - #3 BATI

NATURE DU BILAN ÉNERGÉTIQUE : AUCUN BILAN ÉNERGÉTIQUE N'A ÉTÉ RÉALISÉ À CE JOUR

Sur la base des informations communiquées par le donneur d'ordre.

LOT 3 - #4 BATI

NATURE DU BILAN ÉNERGÉTIQUE : AUCUN BILAN ÉNERGÉTIQUE N'A ÉTÉ RÉALISÉ À CE JOUR

Sur la base des informations communiquées par le donneur d'ordre.

LOT 4 - #5 BATI

NATURE DU BILAN ÉNERGÉTIQUE : AUCUN BILAN ÉNERGÉTIQUE N'A ÉTÉ RÉALISÉ À CE JOUR

Sur la base des informations communiquées par le donneur d'ordre.

LOT 5 - #6 BATI**NATURE DU BILAN ÉNERGÉTIQUE : AUCUN BILAN ÉNERGÉTIQUE N'A ÉTÉ RÉALISÉ À CE JOUR**

Sur la base des informations communiquées par le donneur d'ordre.

LOT 6 - #7 BATI**NATURE DU BILAN ÉNERGÉTIQUE : AUCUN BILAN ÉNERGÉTIQUE N'A ÉTÉ RÉALISÉ À CE JOUR**

Sur la base des informations communiquées par le donneur d'ordre.

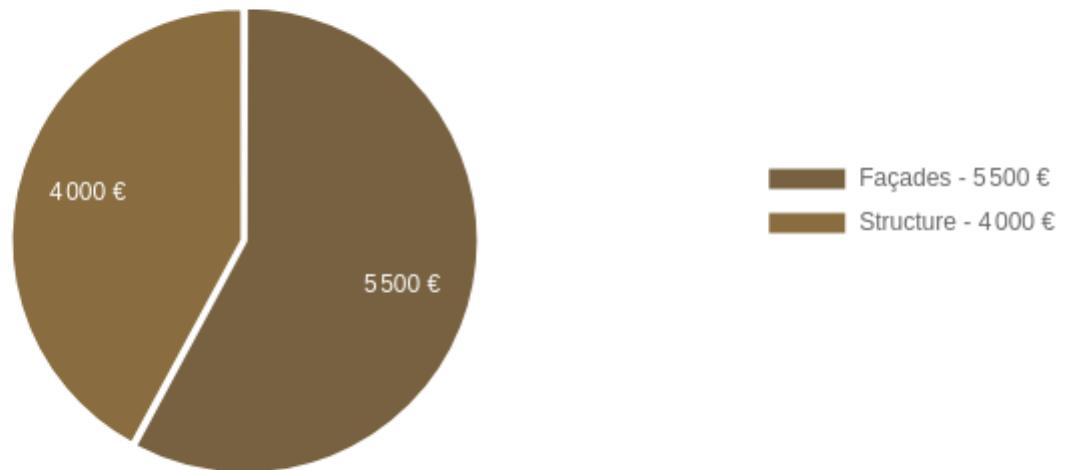
LOT 7 - #8 BATI**NATURE DU BILAN ÉNERGÉTIQUE : AUCUN BILAN ÉNERGÉTIQUE N'A ÉTÉ RÉALISÉ À CE JOUR**

Sur la base des informations communiquées par le donneur d'ordre.

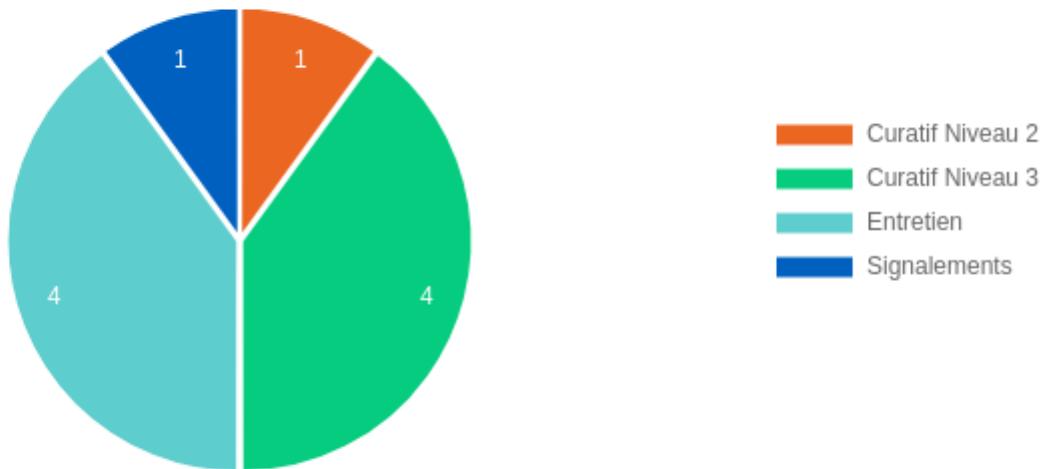
7. CONCLUSIONS

7.1 ANALYSE FINANCIÈRE ET TECHNIQUE

ENVELOPPE DES COUTS DE TRAVAUX PAR MACRO FAMILLES



NB POINTS DE CONTROLE PAR TYPOLOGIE



7.2 BILAN

CHAPITRES	AVIS
Analyse de l'apparent des parties communes et équipements communes	Très bon état
Evaluation sommaire des coûts	Intervention d'entreprises spécialisées nécessaires
Situation du Syndicat des Copropriétaires	Bien entretenu
Améliorations possibles	<ul style="list-style-type: none"> • Aspect (0) • Entretien (0) • Sécurité (0) • Usage (0)
Bilan énergétique	Fourni par lot

8. DÉCLARATION SUR L'HONNEUR / ASSURANCES

8.1 DÉCLARATION SUR L'HONNEUR

Pour réaliser le diagnostic technique global, la société ESPACE DIAG'DA ou son représentant :

- Atteste que les employés, les membres du groupement ou lui-même possèdent les compétences requises pour mener à bien cette mission.
- Atteste qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle lui permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions au titre du diagnostic technique global.
- Atteste sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic sauf si ce dernier a obtenu l'autorisation mentionnée à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties.
- Atteste sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lesquels porte le diagnostic technique global.

TEXTES DE RÉFÉRENCE

- 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 stté.

8.2 POLICE D'ASSURANCE



ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ET EXPERTISES IMMOBILIÈRES

MS AMLIN INSURANCE SE
22 rue Georges Picquart - 75017 Paris

Atteste que l'Adhérent/Assuré : **ESPACE DIAG'DA**
8 QUARTIER LE TALON
26400 SOYANS

N° SIREN : 791774953
Représentée par Monsieur Titouan DELOUPY

Bénéficie, dans le cadre du contrat n° **2024PIR0003/193** souscrit par CAPRELE SAS pour le compte de l'Adhérent/Assuré, d'une garantie Responsabilité Civile pour ses activités de :

Diagnostiqueur technique immobilier certifié par un organisme accrédité dans le domaine de la construction et disposant d'une organisation et de moyens appropriés en vue d'établir le dossier de diagnostic technique immobilier par :

- L'établissement du « Constat de Risque d'Exposition au Plomb » prévu aux articles L. 1334-5 à L. 1334-8 du Code de la santé publique.
- L'établissement de « l'état relatif à la présence de termites » prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 133-1 et R. 133-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'établissement de « l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante » prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique **A L'EXCLUSION DE TOUTE ACTIVITE D'EXTRACTION, D'EXPLOITATION ET D'ENLEVEMENT D'AMIANTE**
- L'établissement du « Dossier Technique Amiante » prévu par l'article R. 1334-25 du Code de la santé publique. Sont couverts dans le cadre de cette disposition, le diagnostic amiante réalisé avant démolition et le diagnostic amiante réalisé avant travaux **A L'EXCLUSION DE TOUTE ACTIVITE D'EXTRACTION, D'EXPLOITATION ET D'ENLEVEMENT D'AMIANTE**.
- L'établissement de « l'état de l'installation intérieure de gaz » prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- La réalisation du « Diagnostic Performance Energétique » prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'établissement de « l'état de l'installation intérieure d'électricité » prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'établissement de « l'état des risques et pollutions » prévu à l'article L. 125-5, I et R. 125-24 du Code de l'environnement.
- L'établissement de « l'état des nuisances sonores aériennes » prévu à l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme.

MS Amlin Insurance SE – Société Européenne de droit belge au capital de 1 321 489 euros, dont le siège social est situé 37 boulevard Roi Albert II 1030 Bruxelles (Belgique) - Immatriculée à la BCE (Banque Carrefour des Entreprises) à Bruxelles sous le numéro 0644 921 425 et soumise au contrôle de la BNB (Banque national de Belgique). Sa succursale en France est située 22 rue Georges Picquart, 75017 Paris- T+33(0)1 44 70 71 00 - contact.france@msmlin.com – www.msmlin.com/en/markets/France - RCS Paris 815 053 483



- L'établissement du « certificat dit de la loi Carrez » réalisé en application des dispositions de l'article 46 de la loi du 18 décembre 1996 et du décret du 23 mai 1997.
- Le Diagnostic Technique Global (DTG) tel que prévu par les articles prévus par les articles L731-1 à L731-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- Le mesurage, réalisé dans le cadre de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, avant la mise en location du bien, de la surface habitable telle que définie par l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'audit énergétique prévu par l'article L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- Etablissement du projet de Plan Pluriannuel de Travaux – PPT – prévu à l'article 14-2 de la loi N° 65-557 du 10 07 1965

RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE Garantie accordée par sinistre et par année d'assurance	500 000 € par sinistre et par année d'assurance
RESPONSABILITÉ CIVILE EXPLOITATION Garanties accordées par sinistre, sauf mention contraire	
Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus avec les sous limitations suivantes :	6 100 000 €
Faute inexcusable de l'employeur	1 000 000 € par sinistre et par année d'assurance
Dommages matériels et immatériels consécutifs ou non	500 000 €
Dont Vol par préposé	15 300 €
Dont Dommages immatériels non consécutifs	200 000 €
Dont Dommages aux biens confiés	EXCLU
Dommages résultant d'atteintes à l'environnement	500 000 € par sinistre et par année d'assurance
Dont Perte de documents ou de supports d'informations confiés	100 000 € par sinistre et par année d'assurance
DEFENSE PENALE ET RE COURS Garantie accordée par litige et par année d'assurance	30 000 €

La présente attestation est valable pour la période du 01/07/2024 au 31/01/2025, sous réserve du paiement de la prime, et ne peut engager l'assureur en dehors des limites précisées par les clauses et les conditions du contrat d'assurance auquel elle se réfère.

Fait à Paris, le 22 juillet 2024
Pour l'Assureur,

MS Amlin Insurance SE
Succursale en France
22 rue Marie-Georges Picquart
75017 PARIS
T +33 (0)1 44 70 10 00
RCS Paris 815 053 483

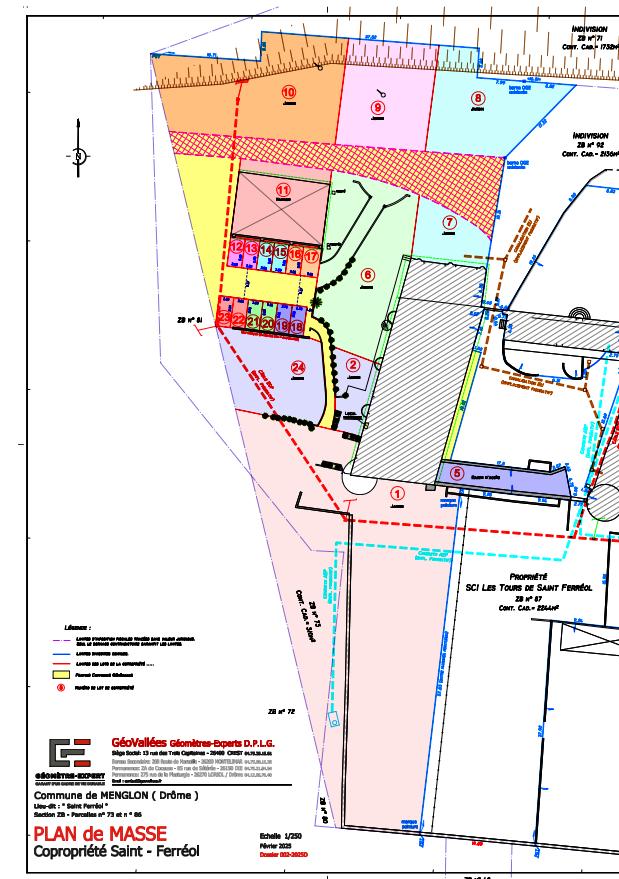
MS Amlin Insurance SE – Société Européenne de droit belge au capital de 1 321 489 euros, dont le siège social est situé 37 boulevard Roi Albert II 1030 Bruxelles (Belgique) - Immatriculée à la BCE (Banque Carrefour des Entreprises) à Bruxelles sous le numéro 0644 921 425 et soumise au contrôle de la BNB (Banque national de Belgique). Sa succursale en France est située 22 rue Georges Picquart, 75017 Paris- T+33(0)1 44 70 11 00 - contact.france@msamlin.com – www.msamlin.com/en/markets/France - RCS Paris 815 053 483

9. ANNEXE

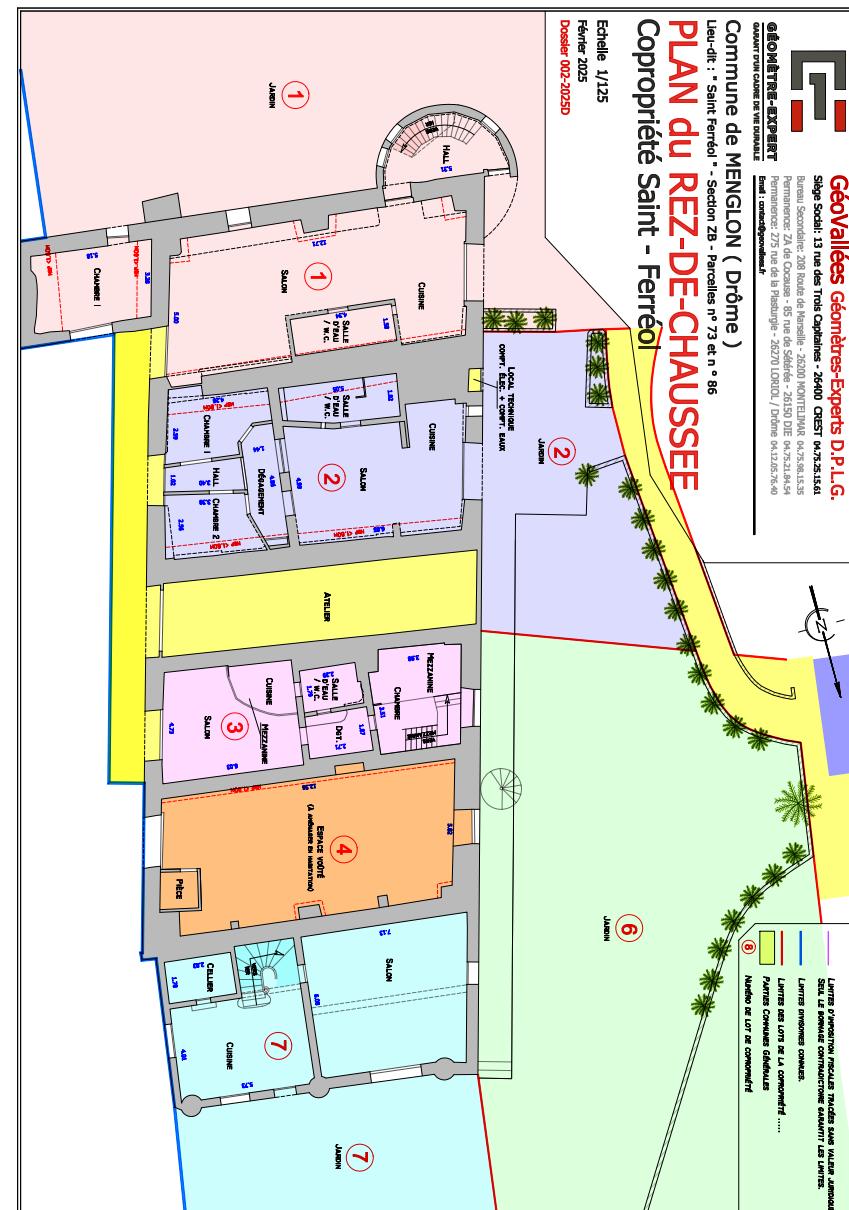
PLANS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

- PLAN #1 du composant "Mur de Façade et Toitures - #1 Bati"
- PLAN #1 du composant "Lot 1 - #2 Bati"
- PLAN #1 du composant "Lot 2 - #3 Bati"
- PLAN #1 du composant "Lot 3 - #4 Bati"
- PLAN #1 du composant "Lot 4 - #5 Bati"
- PLAN #1 du composant "Lot 5 - #6 Bati"
- PLAN #1 du composant "Lot 6 - #7 Bati"
- PLAN #1 du composant "Lot 7 - #8 Bati"

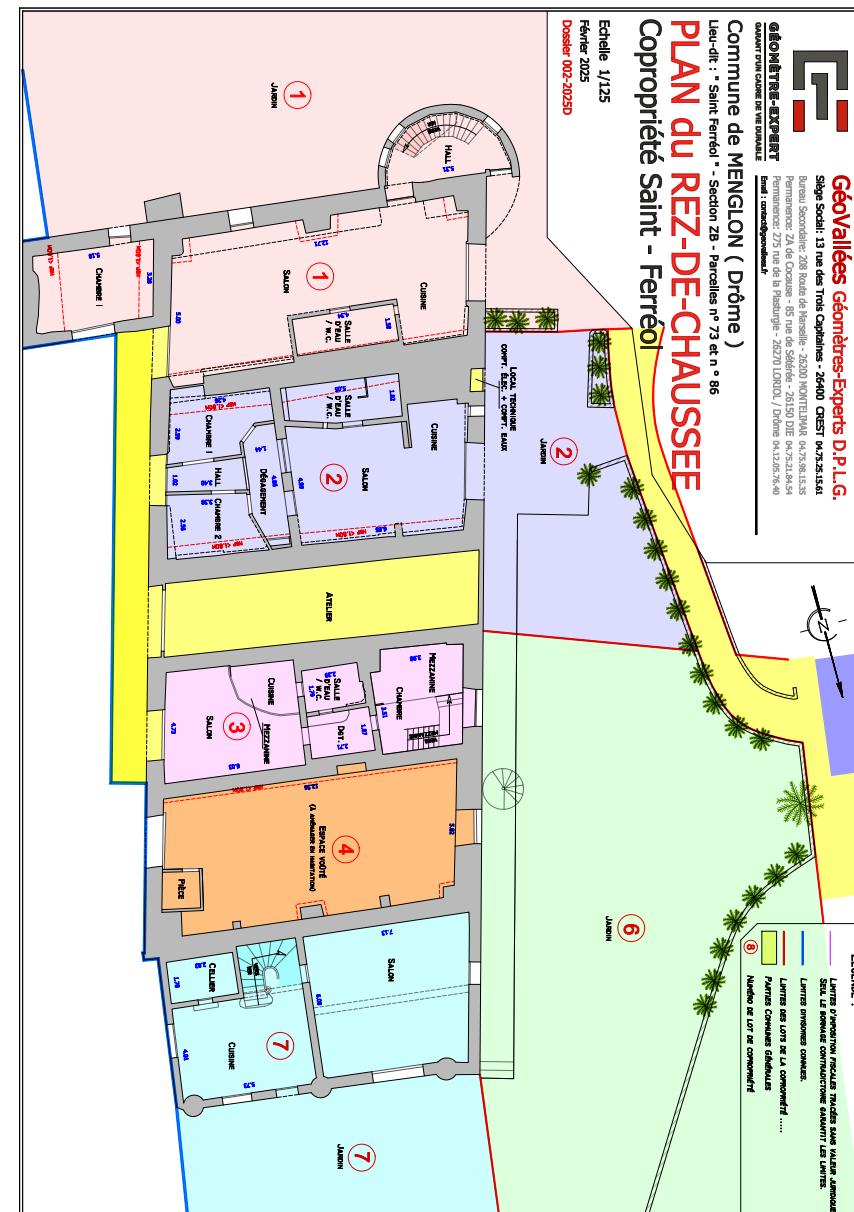
PLAN #1 du composant "Mur de Façade et Toitures - #1 Bati"



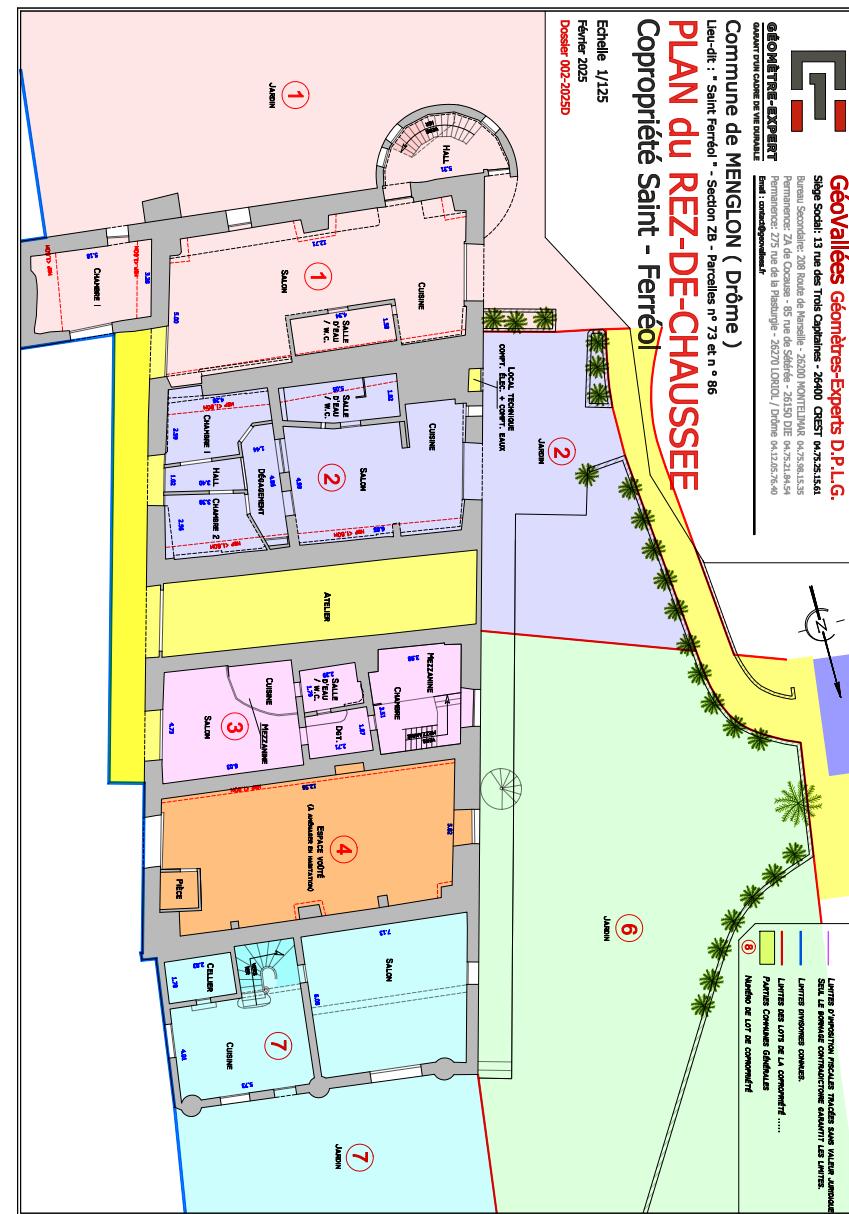
PLAN #1 du composant "Lot 1 - #2 Bati"



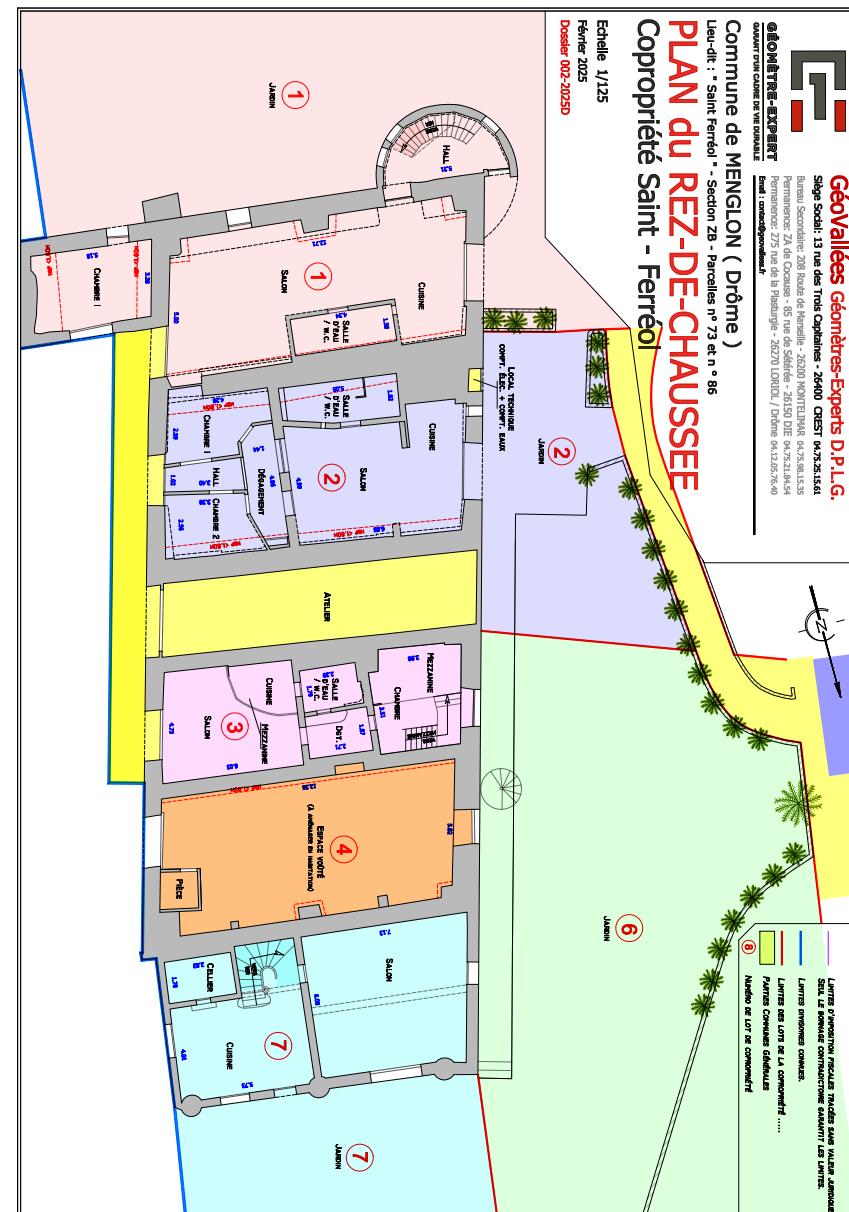
PLAN #1 du composant "Lot 2 - #3 Bati"



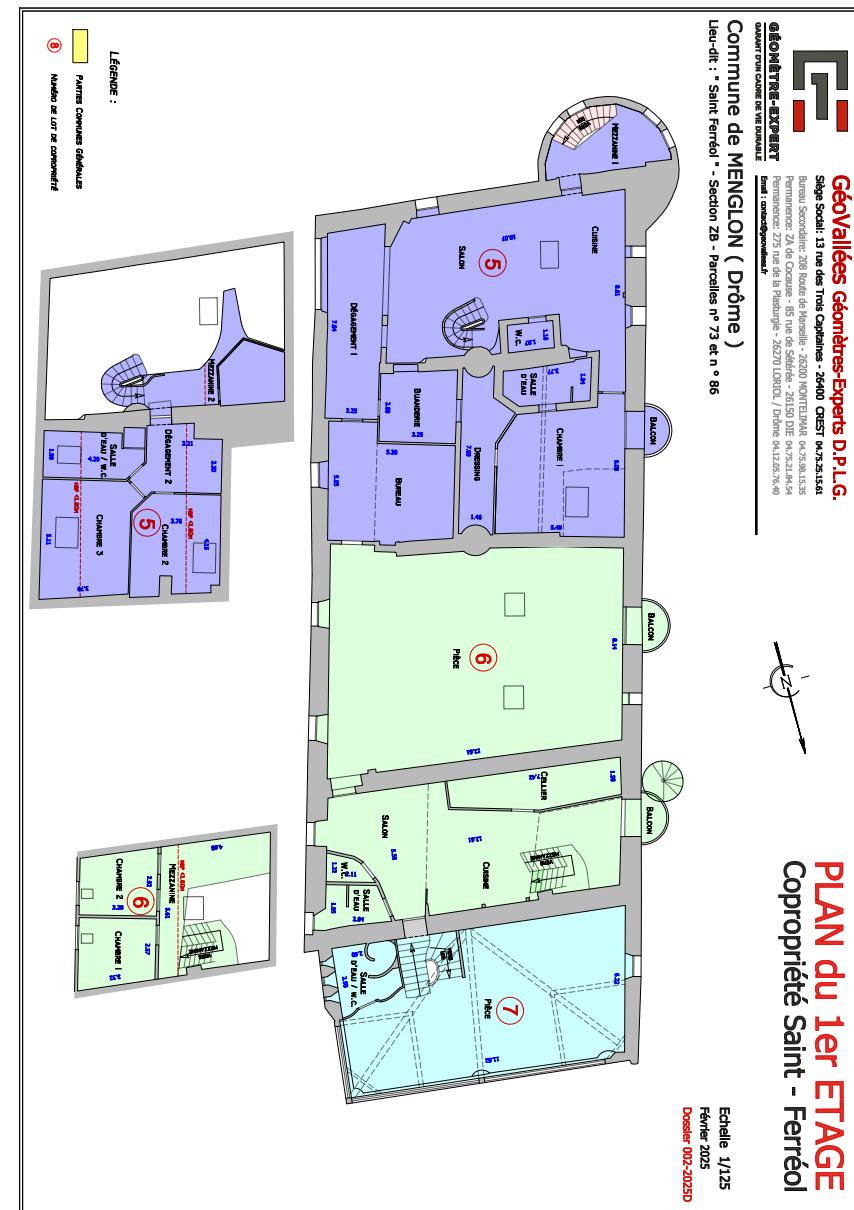
PLAN #1 du composant "Lot 3 - #4 Bati"



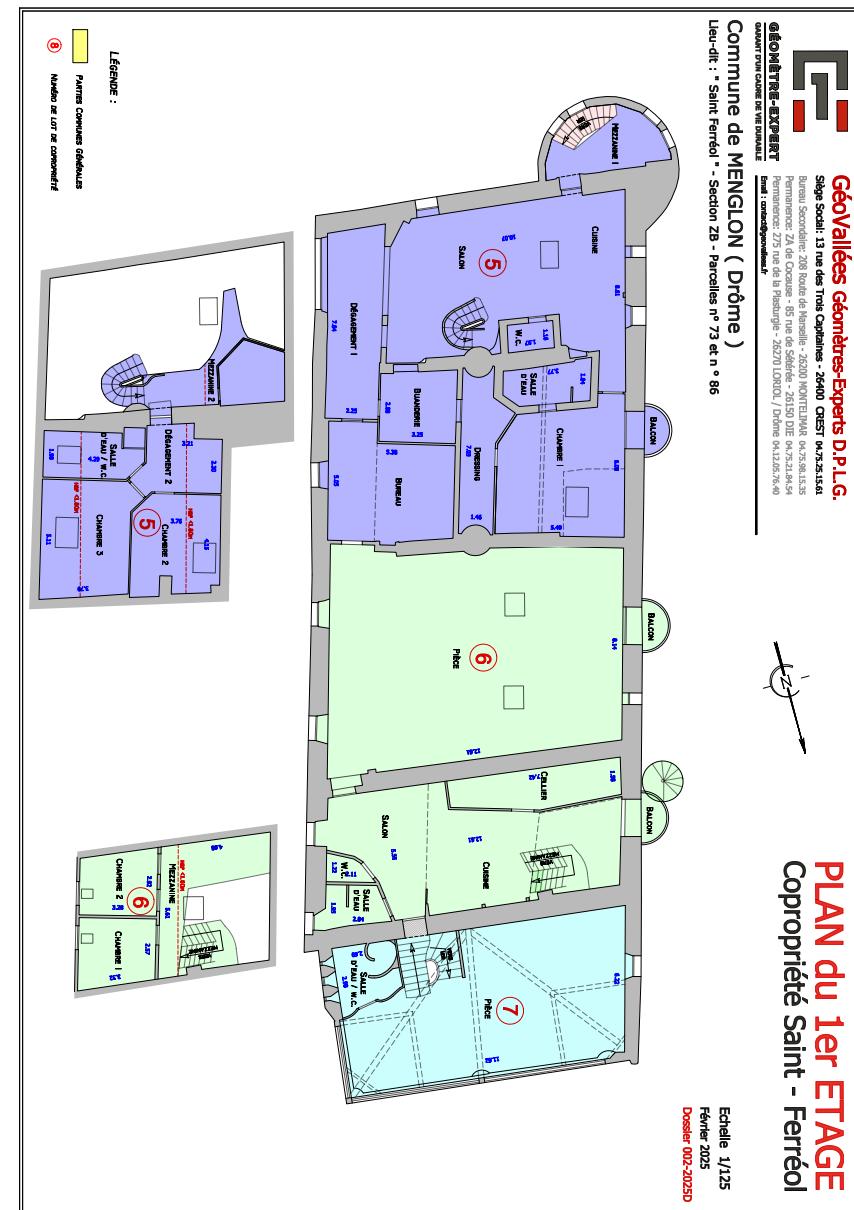
PLAN #1 du composant "Lot 4 - #5 Bati"



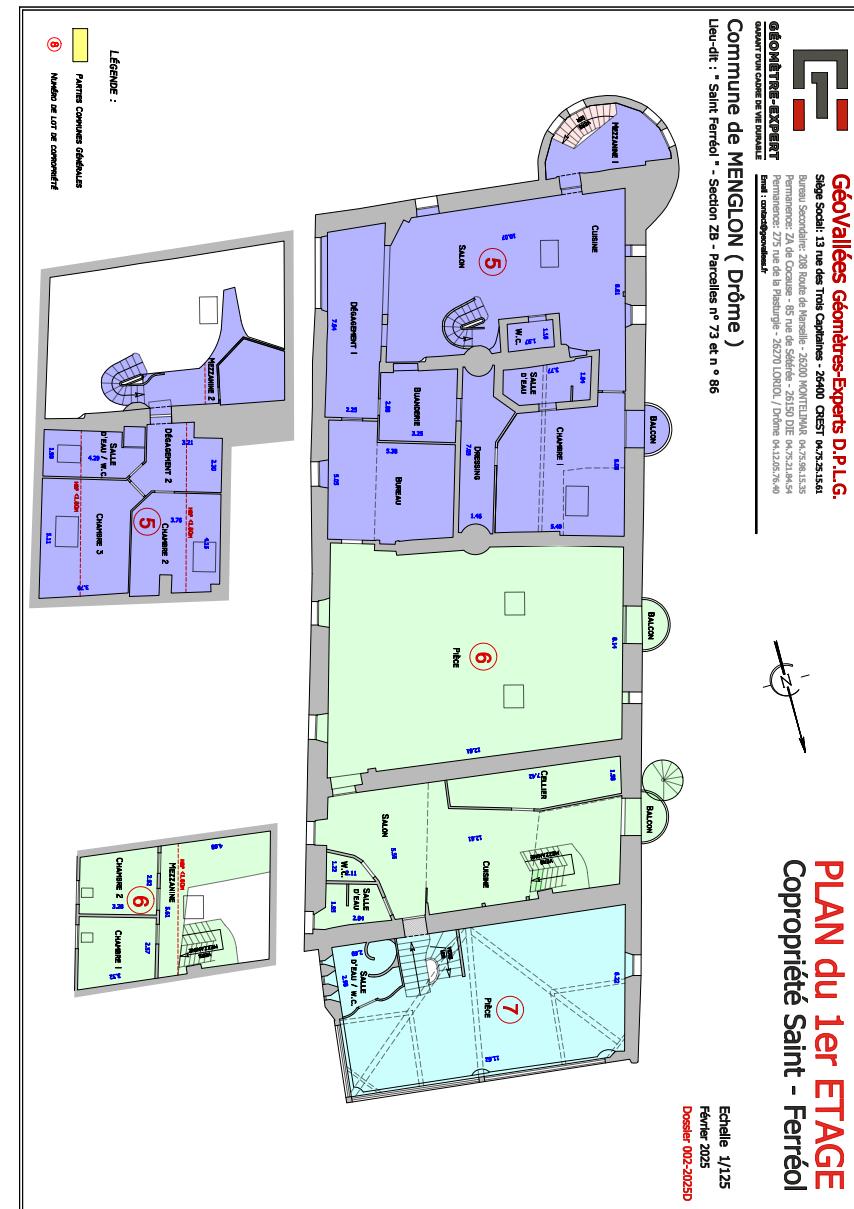
PLAN #1 du composant "Lot 5 - #6 Bati"



PLAN #1 du composant "Lot 6 - #7 Bati"



PLAN #1 du composant "Lot 7 - #8 Bati"



EDD RCP CHATEAU ST FERREOL HUSSON

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Maître Frédéric SANNIER, Notaire Associé de la société civile professionnelle «SANNIER & SAGE, Notaires Associés» n°26037 titulaire d'un Office Notarial, à DIE (26150), 25 rue du Tertre, ZA de Chamarges, soussigné,

ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter à l'acte ci-dessus la rectification suivante :

Page n° 4

Paragraphe : « Plans»

Il y a lieu d'ajouter : «Il est ici précisé que les numéros de lots figurant sur les plans annexés portent les numéros 1 à 23 et qu'ils correspondent aux lots 101 à 123. Lesdits plans ayant été établis avant la demande de rectification des numéros de lots formulée par le Service de la publicité foncière qui a sollicité que l'on commence la numérotation à partir du numéro 101.»

Page n° 6

Paragraphe : «ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION »

Au lieu de lire : «

Article 4- Division -L'ensemble ci-dessus désigné est divisé en VINGT TROIS (23) lots numérotés de UN à VINGT TROIS.

Chacun des lots comprendra :

-La propriété divise et privative de chaque lot.

-Une quote-part indivise dans la propriété du sol e des parties communes.

Les lots comprennent :

Lot numéro un (1) - Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,
Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un escalier menant au 1er étage, une cuisine, un salon et une salle d'eau/w.c.

Au 1er étage : Une mezzanine, une cuisine, un salon, un dégagement, un bureau, une chambre, un dressing, une buanderie, une salle d'eau, un w.c, une montée d'escalier et d'un balcon.

Aux combles : une mezzanine, un dégagement, deux chambres et une salle d'eau / w.c.

Ainsi qu'un jardin et une rampe d'accès extérieure menant au 1er étage,
Et les 348 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 216/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro deux (2) - Un lot à usage d'atelier sis au Rez-de-Chaussée

Avec accès depuis les parties communes générales ou par la parcelle ZB n° 92.

Et les 5 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro trois (3) - Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Un hall, un dégagement avec placard, deux chambres, une cuisine, un salon et une salle d'eau/w.c.

Ainsi qu'un jardin,

Et les 75 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 49/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro quatre (4) - Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Un salon, une cuisine avec une mezzanine, un dégagement, une chambre avec une mezzanine et une salle d'eau/w.c.

Et les 42 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 34/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro cinq (5) - Un lot à usage d'habitation à aménager sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis la parcelle en indivision ZB n° 92

Comprenant :

Un espace voûté et une pièce

Et les 63 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 51/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro six (6) - Un lot en duplex à usage d'habitation sis au 1er étage du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au 1er étage : Une salle d'activité polyvalente qui pourra aussi être utilisée pour l'usage professionnel tel que visé dans le règlement, une cuisine, un salon, un cellier, une salle d'eau, un w.c., une montée d'escalier et deux balcons avec un escalier en colimaçon.

Aux combles : une mezzanine et deux chambres.

Ainsi qu'un jardin,

Et les 201 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 150/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro sept (7) - Un lot en duplex à usage d'habitation sis au rez-de-chaussée du bâtiment B,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au rez-de-chaussée : Une cuisine, un cellier, un salon et une montée d'escalier,

Au 1er étage : une pièce et une salle d'eau / w.c.

Ainsi qu'un jardin,

Et les 132 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 500/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment B

Lot numéro huit (8) - Un lot à usage de hangar sis au bâtiment C,
Ainsi qu'un espace extérieur,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 64 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Et les 500/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment C

Lot numéro neuf (9) - Un lot à usage de jardin,
Avec accès depuis les parties communes générale
Et les 13 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro dix (10) - Un lot à usage de jardin,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 12 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro onze (11) - Un lot à usage de jardin,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 21 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro douze (12) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro treize (13) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro quatorze (14) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro quinze (15) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro seize (16) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro dix-sept (17) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro dix-huit (18) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro dix-neuf (19) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro vingt (20) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro vingt et un (21) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro vingt-deux (22) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro vingt-trois (23) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Total : 1.000 / 1.000 èmes.

Article - Tableau récapitulatif - L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71-5 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, ledit article créé par décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012.

PARTIES COMMUNES GENERALES

N° du lot	Bât.	Niveau	Désignation	Nature	Superficie (m ²)	Superficie pondérée (m ²)	Quotes parts dans la propriété du sol et des parties communes générales
1	ARdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	314,16	376,95	348	
	Balcon	1,70					
	Jardin	1629,43					
	Rampe d'accès	78,71					
2	ARdc	Lot à usage d'atelier	Atelier	16,34	5,04	5	
3	ARdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	72,80	82,65	75	
	Jardin	319,66					
4	ARdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	65,03	46,18	42	
5	ARdc	Lot à usage d'habitation (à aménager)	Appartement (à aménager)	71,09	68,93	63	
6	A+1 combles	Lot à usage d'habitation	Appartement avec salle d'activité polyvalente	209,19	222,03	201	
	2 balcons	6,01					
	Jardin	430,22					
7	BRdc +1	Lot à usage d'habitation	Appartement	149,38	146,22	132	
	Jardin	111,23					
8	CRdc	Lot à usage de hangar	Hangar	172,01	70,65	64	
	Espace extérieur	36,99					
9	ExtRdc	Lot à usage de jardin	Jardin	282,86	14,14	13	
10	ExtRdc	Lot à usage de jardin	Jardin	279,08	13,95	12	
11	ExtRdc	Lot à usage de jardin	Jardin	466,37	23,32	21	
12	ExtRdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2	

13ExtRdcLot à usage de stationnementPlace de stationnement12,501,882
14ExtRdcLot à usage de stationnementPlace de stationnement12,501,882
15ExtRdcLot à usage de stationnementPlace de stationnement12,501,882
16ExtRdcLot à usage de stationnementPlace de stationnement12,501,882
17ExtRdcLot à usage de stationnementPlace de stationnement12,501,882
18ExtRdcLot à usage de stationnementPlace de stationnement15,261,882
19ExtRdcLot à usage de stationnementPlace de stationnement12,501,882
20ExtRdcLot à usage de stationnementPlace de stationnement12,501,882
21ExtRdcLot à usage de stationnementPlace de stationnement12,501,882
22ExtRdcLot à usage de stationnementPlace de stationnement12,501,882
23ExtRdcLot à usage de stationnementPlace de stationnement15,221,882
TOTAL1000

PARTIES COMMUNES SPECIALES

N° du lotBât.NiveauDésignationBâtiment ABâtiment BBâtiment C

1ARdcLot à usage d'habitation216
2ARdcLot à usage d'atelier
3ARdcLot à usage d'habitation49
4ARdcLot à usage d'habitation34
5ARdcLot à usage d'habitation (à aménager)51
6A+1 ComblesLot à usage d'habitation150
7BRdc +1Lot à usage d'habitation500
8CRdcLot à usage d'habitation500
9ExtRdcLot à usage de jardin
10ExtRdc Lot à usage de jardin
11ExtRdcLot à usage de jardin
12ExtRdcLot à usage de stationnement
13ExtRdcLot à usage de stationnement
14ExtRdcLot à usage de stationnement
15ExtRdcLot à usage de stationnement
16ExtRdcLot à usage de stationnement
17ExtRdcLot à usage de stationnement
18ExtRdcLot à usage de stationnement

19ExtRdcLot à usage de stationnement
20ExtRdcLot à usage de stationnement
21ExtRdcLot à usage de stationnement
22ExtRdcLot à usage de stationnement
23Ext RdcLot à usage de stationnement
TOTAL500500500

SERVITUDES - AUTRE

Les lots n° 3 et 6 sont affectés d'un droit de passage, sur les espaces jardins, au profit des autres lots qui disposeraient d'un compteur d'eau sur lesdits lots 3 et 6, pour accéder aux différents compteurs d'eau.

Le lot n° 6 sera affecté, au niveau de l'angle SUD/OUEST du jardin d'une servitude pour passage piéton uniquement au profit des lots n°23 et 3, à l'endroit correspondant au passage existant, tel que mentionné sur le plan du jardin du lot 6 (schéma mentionnant le passage existant à l'angle SUD/OUEST).

»

Lire : «

Article 4- Division -L'ensemble ci-dessus désigné est divisé en VINGT TROIS (23) lots numérotés de CENT UN à CENT VINGT TROIS.

Chacun des lots comprendra :

- La propriété divise et privative de chaque lot.
- Une quote-part indivise dans la propriété du sol e des parties communes.

Les lots comprennent :

Lot numéro cent un (101) - Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comportant :

Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un escalier menant au 1er étage, une cuisine, un salon et une salle d'eau/w.c.

Au 1er étage : Une mezzanine, une cuisine, un salon, un dégagement, un bureau, une

chambre, un dressing, une buanderie, une salle d'eau, un w.c, une montée d'escalier et d'un balcon.

Aux combles : une mezzanine, un dégagement, deux chambres et une salle d'eau / w.c.

Ainsi qu'un jardin et une rampe d'accès extérieure menant au 1er étage,

Et les 348 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 216/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro cent deux (102) - Un lot à usage d'atelier sis au Rez-de-Chaussée

Avec accès depuis les parties communes générales ou par la parcelle ZB n° 92.

Et les 5 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent trois (103) - Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Un hall, un dégagement avec placard, deux chambres, une cuisine, un salon et une salle d'eau/w.c.

Ainsi qu'un jardin,

Et les 75 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 49/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro cent quatre (104) - Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Un salon, une cuisine avec une mezzanine, un dégagement, une chambre avec une mezzanine et une salle d'eau/w.c.

Et les 42 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 34/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro cent cinq (105) - Un lot à usage d'habitation à aménager sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis la parcelle en indivision ZB n° 92

Comprenant :

Un espace voûté et une pièce

Et les 63 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 51/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro cent six (106) - Un lot en duplex à usage d'habitation sis au 1er étage du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au 1er étage : Une salle d'activité polyvalente qui pourra aussi être utilisée pour l'usage professionnel tel que visé dans le règlement, une cuisine, un salon, un cellier, une salle d'eau, un w.c., une montée d'escalier et deux balcons avec un escalier en colimaçon.

Aux combles : une mezzanine et deux chambres.

Ainsi qu'un jardin,

Et les 201 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 150/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro cent sept (107) - Un lot en duplex à usage d'habitation sis au rez-de-chaussée du bâtiment B,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au rez-de-chaussée : Une cuisine, un cellier, un salon et une montée d'escalier,

Au 1er étage : une pièce et une salle d'eau / w.c.

Ainsi qu'un jardin,

Et les 132 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 500/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment B

Lot numéro cent huit (108) - Un lot à usage de hangar sis au bâtiment C,

Ainsi qu'un espace extérieur,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 64 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 500/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment C

Lot numéro cent neuf (109) - Un lot à usage de jardin,

Avec accès depuis les parties communes générale
Et les 13 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent dix (110) - Un lot à usage de jardin,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 12 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent onze (111) - Un lot à usage de jardin,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 21 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent douze (112) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent treize (113) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent quatorze (114) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent quinze (115) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent seize (116) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent dix-sept (117) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent dix-huit (118) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent dix-neuf (119) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent vingt (120) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent vingt et un (121) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent vingt-deux (122) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent vingt-trois (123) - Un lot à usage de stationnement,
Avec accès depuis les parties communes générales
Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Total : 1.000 / 1.000 èmes.

Article - Tableau récapitulatif - L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71-5 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, ledit article créé par décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012.

PARTIES COMMUNES GENERALES

N° du lot Bât. Niveau Désignation Nature Superficie (m²) Superficie pondérée (m²) Quotes parts dans la propriété du sol et des parties communes générales

101ARdc Lot à usage d'habitation Appartement 314,16 376,95 348

Balcon 1,70

Jardin 1629,43

Rampe d'accès 78,71

102ARdc Lot à usage d'atelier Atelier 16,345,045

103ARdc Lot à usage d'habitation Appartement 72,8082,65 75

Jardin 319,66

104ARdc Lot à usage d'habitation Appartement 65,0346,1842

105ARdc Lot à usage d'habitation (à aménager) Appartement (à aménager) 71,0968,9363

106A+1 combles Lot à usage d'habitation Appartement avec salle d'activité polyvalente 209,19 222,03 201

2 balcons 6,01

Jardin 430,22

107BRdc +1 Lot à usage d'habitation Appartement 149,38146,22132

Jardin 111,23

108CRdc Lot à usage de hangar Hangar 172,0170,6564

Espace extérieur 36,99

109ExtRdc Lot à usage de jardin Jardin 282,8614,1413

110ExtRdc Lot à usage de jardin Jardin 279,0813,9512

111ExtRdc Lot à usage de jardin Jardin 466,3723,3221

112ExtRdc Lot à usage de stationnement Place de stationnement 12,501,882

113ExtRdc Lot à usage de stationnement Place de stationnement 12,501,882

114ExtRdc Lot à usage de stationnement Place de stationnement 12,501,882

115ExtRdc Lot à usage de stationnement Place de stationnement 12,501,882

116ExtRdc Lot à usage de stationnement Place de stationnement 12,501,882

117ExtRdc Lot à usage de stationnement Place de stationnement 12,501,882

118ExtRdc Lot à usage de stationnement Place de stationnement 15,261,882

119ExtRdc Lot à usage de stationnement Place de stationnement 12,501,882

120ExtRdcLot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,501,882
121ExtRdcLot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,501,882
122ExtRdcLot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,501,882
123ExtRdcLot à usage de stationnement	Place de stationnement	15,221,882
TOTAL	1000	

PARTIES COMMUNES SPECIALES

N° du lot	Bât.	Niveau	Désignation	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C
-----------	------	--------	-------------	------------	------------	------------

101A	Rdc	Lot à usage d'habitation	216			
102A	Rdc	Lot à usage d'atelier				
103A	Rdc	Lot à usage d'habitation	49			
104A	Rdc	Lot à usage d'habitation	34			
105A	Rdc	Lot à usage d'habitation (à aménager)	51			
106A+1	Combles	Lot à usage d'habitation	150			
107B	Rdc +1	Lot à usage d'habitation	500			
108C	Rdc	Lot à usage d'habitation	500			
109Ext	Rdc	Lot à usage de jardin				
110Ext	Rdc	Lot à usage de jardin				
111Ext	Rdc	Lot à usage de jardin				
112Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement				
113Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement				
114Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement				
115Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement				
116Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement				
117Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement				
118Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement				
119Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement				
120Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement				
121Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement				
122Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement				
123Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement				
TOTAL	500	500	500			

SERVITUDES - AUTRE

Les lots n° 103 et 106 sont affectés d'un droit de passage, sur les espaces jardins, au profit des autres lots qui disposeraient d'un compteur d'eau sur lesdits lots 103 et 106, pour accéder aux différents compteurs d'eau.

Le lot n° 106 sera affecté, au niveau de l'angle SUD/OUEST du jardin d'une servitude pour passage piéton uniquement au profit des lots n°123 et 103, à l'endroit correspondant au passage existant, tel que mentionné sur le plan du jardin du lot 106 (schéma mentionnant le passage existant à l'angle SUD/OUEST).

»

Page n° 16

Paragraphe : «Article 11»

Au lieu de lire ligne 4 : «numéro 6, au premier étage, pourra être utilisée pour un usage professionnel et »

Lire : « numéro 106, au premier étage, pourra être utilisée pour un usage professionnel et»

Page n° 19

Paragraphe : «Autorisation de réaliser des travaux »

Au lieu de lire ligne 2 : « autorisations d'urbanisme adéquates, le propriétaire du lot 6 est autorisé à »

Lire : «autorisations d'urbanisme adéquates, le propriétaire du lot 106 est autorisé à »

Fait à DIE,
L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ
Le 09 SEPTEMBRE

Signée électroniquement par le notaire le 14 octobre 2025

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique
des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature
électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l'acte authentique déposé sous le numéro
32603720252694169