



*Vente sur saisie immobilière
Tribunal judiciaire de BEZIERS*

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE**

POUR :

CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), SA au capital de 124.821.703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est situé 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ;

Venant aux droits du **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, SA au capital de 181.039.170,00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à la fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} juin 2015,

Elle-même venant aux droits du **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIÈRE RHONE-AIN (CIFFRA)**, suite à la fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007.

Créancier Poursuivant

Qui est constitué pour le **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD)** sur le présent cahier des conditions de vente et ses suites.

AYANT POUR AVOCAT POSTULANT :

Maître Nora ANNOVAZZI, avocate inscrite au Barreau de BEZIERS, demeurant Résidence l'Emergence, 2 Rue Maximilien Sully - 34 500 BEZIERS. Téléphone : 04.67.28.22.54 - Adresse mail : n.annovazzi@avocats34.fr,

Avocat poursuivant

Qui est constitué pour le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD) sur le présent cahier des conditions de vente et ses suites.

AYANT POUR AVOCAT PLAIDANT :

La A.A.R.P.I ASM Avocats, Association d'avocats inscrite au Barreau de PARIS, prise en la personne de Maître Amourdavelly MARDÉNALOM, Avocate inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 4, rue de la Bienfaisance – 75008 Paris, Tél : + 33 1 88 61 49 40 – Email : amardenalom@asmavocats.fr – Vestiaire E0624.

CONTRE :

Monsieur

Débiteur Saisi

SAISIE IMMOBILIÈRE :

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES BIENS MIS EN VENTE :

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE BEZIERS Département de l'Hérault, 26, rue d'Alsace et 27, 29 rue de Lorraine

Dans un ensemble immobilier dénommé « PALO ALTO » en cours de construction après démolition des existants et soumis au régime de la copropriété,

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

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANT
OZ	94	29, rue de Lorraine	04 a 85 ca
OZ	95	27, rue de Lorraine	09 a 90 ca
OZ	101	26, rue d'Alsace	07 a 30 ca
		TOTAL	22 a 05 ca

Et plus particulièrement, les biens et droits immobiliers ci-après:

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

LOT NUMERO CENT QUARANTE TROIS (143)

Un appartement situé au niveau R+2 du bâtiment B portant le numéro C 209 sur le plan de niveau R+2, comprenant:

Entrée avec coin cuisine, séjour, salle de douche avec wc,
Et les 49/10.000èmes des parties communes générales.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Audience d'orientation du

MARDI 7 MAI 2024 à 9 HEURES 00

Devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de BEZIERS

CLAUSE ET CONDITIONS DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit. En vertu des

dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

Article 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

Article 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

Article 10 – SURENCHÈRE

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

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchériseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

Article 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

Article 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R.322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 – VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable daucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer

sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résultera sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

Le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 – ENTRÉE EN JOUSSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au *prorata temporis* à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

Article 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

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

Article 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

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

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Article 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE IV : CLAUSES SPECIFIQUES

Article 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 29 - ETAT DES RISQUES ET INFORMATIONS CONTENUES DANS LES DIAGNOSTICS

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

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

L'article L.1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat

réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

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

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

Article 30 - INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

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

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

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

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

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

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

Article 31 - INFORMATION SUR LES DETECTEURS DE FUMEE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n°2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de

détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L.129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

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

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

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

NOTA :

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

- de l'article R.129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

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

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

Le détecteur de fumée doit :

— détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;

— émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

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

*

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

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

Article 32 - DISTRIBUTION DU PRIX - REMUNERATION DE L'AVOCAT REPARTITEUR

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

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

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

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

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

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

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

Article 33 – CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE A L’IMPOSITION SUR LES PLUS VALUES DES NON RESIDENTS

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

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

En conséquence :

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

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

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

Article 34 – CARENCE D’ENCHERE

Dans l’hypothèse où le créancier poursuivant resterait adjudicataire du bien saisi par carence d’enchère, cette acquisition serait alors réalisée sous le régime fiscal du marchand de biens avec engagement, par l’adjudicataire, de revendre le bien dans les cinq ans.

PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur

AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), SA au capital de 124.821.703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est situé 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ;

Venant aux droits du **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, SA au capital de 181.039.170,00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à la fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} juin 2015 ;

Elle-même venant aux droits du **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIÈRE RHONE-AIN (CIFFRA)**, suite à la fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007.

SUIVANT :

Commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 21 décembre 2023 par le ministère de Maître Agnès LARGOT, Commissaire de justice associée de la SCP LARGOT & YSCHARD, Huissiers de justice associées à VIENNE (38).

LE CRÉANCIER POURSUIVANT AGIT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 28 novembre 2006, par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire associé de la SCP RAYBAUDO – DUTREVIS – BRINES – COURANT – LETROSNE située à AIX-EN-PROVENCE (13), par lequel le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), a consenti à Monsieur un prêt immobilier « CAP PROJET »

n°300004000089877 d'un montant en principal de 76.000,00 €, remboursable sur une durée initiale de 300 mois, au taux nominal initial, hors assurance, de 4,70 % l'an.

EN EXÉCUTION D' :

Une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de publicité foncière de BEZIERS 2 (Ex-conservation des hypothèques de BEZIERS 1er BUREAU) le 12 janvier 2007, sous les références Volume 2007 V N°170.

POUR OBTENIR PAIEMENT DE :

La somme totale de 117.572,77 € arrêtée au 5 juillet 2023, outre les intérêts au taux contractuel de 3,68 % l'an postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :

Prêt n° 300004000089877

Capital restant dû après 05/2010 - déchéance du terme	74 529,51 €	
Echéances impayées au 19/05/2010	1 390,98 €	
Intérêts échus au 19/05/2010	15,52 €	
Indemnité 7% prévue à l'acte	5 315,52 €	
Frais de rejet	90,00 €	
Frais de transmission contentieux	80,00 €	
Frais de contentieux	81,45 €	
Total dû au 19/05/2010	81 502,98 €	
Intérêts échus du 20/05/2010 au 05/07/2023	36 069,79 €	
au taux de	3,68%	<i>E6M au 19/05/2010 + 2,7%</i>
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement	Mémoire	
au taux de	3,68%	<i>E6M au 19/05/2010 + 2,7%</i>
Règlements client	0,00 €	
Frais de procédure	Mémoire	
TOTAL GENERAL dû au 05/07/2023 autre mémoire	117 572,77 €	

(Cent dix-sept mille cinq cent soixante-douze euros et soixante-dix-sept centimes)

Détail						
REGLEMENTS	MONTANT CRD	TAUX APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	74 529,51 €	3,68%	20/05/2010	05/07/2023	4795	36 069,79 €

Actualisée suivant décompte du 7 mars 2024, à hauteur de la somme totale de 119.423,26 €, outre les intérêts au taux contractuel de 3,68 % l'an postérieurs jusqu'au parfait paiement.

Plus le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R. 321-1 à R. 321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie immobilière, demeuré infructueux, a été publié auprès du Service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 25 janvier 2024, sous les références Volume 2024 S N°11.

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES BIENS MIS EN VENTE :

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE BEZIERS Département de l'Hérault, 26, rue d'Alsace et 27, 29 rue de Lorraine

Dans un ensemble immobilier dénommé « PALO ALTO » en cours de construction après démolition des existants et soumis au régime de la copropriété,

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

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCÉ
OZ	94	29, rue de Lorraine	04 a 85 ca
OZ	95	27, rue de Lorraine	09 a 90 ca
OZ	101	26, rue d'Alsace	07 a 30 ca
TOTAL			22 a 05 ca

Et plus particulièrement, les biens et droits immobiliers ci-après:

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

LOT NUMERO CENT QUARANTE TROIS (143)

Un appartement situé au niveau R+2 du bâtiment B portant le numéro C 209 sur le plan de niveau R+2, comprenant:

Entrée avec coin cuisine, séjour, salle de douche avec wc,
Et les 49/10.000èmes des parties communes générales.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Etant précisé que :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier CAFLERS, notaire à NICE (06) le 23 octobre 2006, publié le 24 novembre 2006, sous les références volume 2006 P n°9897, auprès du Service de la publicité foncière de BEZIERS 2 (ex-Conservation des hypothèques de BEZIERS 1^{er} Bureau).

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ET PVD

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

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 16 février 2024 par la SELARL ALLIANCE DROIT BEZIERS, Huissiers de justice associés à BEZIERS (34), est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, 1 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- Etat des risques et pollutions,
- Etat de l'installation intérieure d'électricité,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Certificat de mesurage « Loi Carrez »,
- Croquis de repérage,
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers lui appartiennent pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu le 28 novembre 2006, par Maître BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE (13), dont une expédition authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de BEZIERS 2 (ex-Conservation des hypothèques de BEZIERS 1^{er} Bureau) le 12 janvier 2007 sous les références Volume 2007 P n°338.

Cette vente a été réalisée au prix de 532.000,00 € (pour l'acquisition des lots 138 à 143 et 161).

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer aux actes précités.

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

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

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L.322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur saisi a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de BEZIERS en vue de l'audience du :

MARDI 7 MAI 2024 à 09 HEURES 00

L'acte comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Il n'existe pas, au jour de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière précité, d'autres créanciers inscrits que le poursuivant.

L'affaire doit être examinée à l'**audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de BEZIERS siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 93 avenue du Président Wilson - 34500 BEZIERS**, du **MARDI 7 MAI 2024 A 9 HEURES 00**, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande de la débitrice ou en ordonnant la vente forcée.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ↳ La copie de l'assignation délivrée au saisi,
- ↳ Copie de l'état hypothécaire sur publication du commandement du 25/01/2024,
- ↳ Copie de l'état hypothécaire hors formalité du 24/07/2023,
- ↳ Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi,
- ↳ Les diagnostics immobiliers,
- ↳ Le titre de propriété,
- ↳ Le relevé de propriété,
- ↳ L'état descriptif de division et règlement de copropriété référencé Volume 2006 P N°9897.

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Réquisition de la vente

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Absence de réquisition de vente

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée

Report de la vente

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. Conso, art. L. 721-7)

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date d'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R.121-22 du Code des procédures civiles d'exécution, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en :

**UN SEUL LOT
SUR LA MISE A PRIX DE 10.000,00 €
(Dix mille euros)
(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)**

Fixée par le poursuivant outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

URBANISME

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

8/- URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme a été délivrée par Monsieur le Maire de la commune de BEZIERS, le 02 Mars 2006.

De laquelle note, il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté:

".....

"CADRE A - DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

"Droit de préemption urbain (DPU)

"BENEFICIAIRE: commune.

"CADRE B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICATIVES AU TERRAIN

"Plan d'occupation des sols approuvé par délibération du conseil municipal du 19.10.99.

"Zones: UBI - COS:3.

"CADRE C: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLE AU TERRAIN

"AC 1 terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

"CADRE D - OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN.

" CADRE E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

"N'est pas frappé à ce jour par un arrêté de péril ou d'insalubrité.

"N'est pas en périmètre de rénovation urbaine.

"N'est pas en périmètre de restauration de l'habitat insalubre.

"Situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme. Arrêté préfectoral du 20.06.2001.

"Situé dans une zone à risque d'exposition au plomb. Arrêté préfectoral du 27.05.2002.

"N'est pas en PRI.

"N'est pas en secteur sauvegardé.

SERVITUDES

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

7/- SERVITUDES

Le représentant de la société venderesse, ès-qualité, déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes grevant le terrain formant l'assiette de l'ensemble immobilier que celle pouvant résulter de la Loi et de la situation naturelle des lieux et du règlement de copropriété.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente n'est pas soumise au droit de préemption urbain institué par le Code de l'Urbanisme.

En effet, celle-ci constitue une vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du Code Civil, portant sur un bâtiment neuf, ce type de vente étant exclu du droit de préemption.

CLAUSES SPECIFIQUES

OCCUPATION DES LIEUX

Il ressort du procès-verbal de description des lieux que les lieux sont donnés à bail commercial sous seing privé à SASU GLOBAL EXPLOITATION, suivant contrat ayant commencé à courir le

01.10.2016 pour une durée de neuf années, et moyennant un loyer annuel de 1.987,59 € HT.

La résidence est exploitée commercialement par la SAS GLOBAL EXPLOITATION comme résidence étudiante.

SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de la copropriété de l'immeuble est la SARL CITYA RIVE GAUCHE (Inscrite au RCS de BEZIERS sous le N°523 986 339 000 68) ; siégeant au 40 Boulevard de Verdun à BEZIERS (34) – Tél. : 04.67.31.22.22.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Ainsi fait et dressé par **Maître Nora ANNOVAZZI**
Avocate au barreau de BEZIERS

A BEZIERS

Le

S.E.L.A.R.L. ALLIANCE**DROIT BÉZIERS**

Catherine BONNAFÉ

Xavier DECROIX DARUT

Stéphane ROUSSEAU

Thibaud LAUTIER

19 Square du Rouat

CS 20616

34535 BEZIERS Cedex

Tél : 04.67.28.33.18

✉ : contact@alliancedroit-beziers.fr*Informations et paiement en ligne
sur : <http://www.alliancedroit-beziers.fr>***Paiement par carte bancaire**
CIC SUD OUEST
IBAN N°: FR 76 10057 19027 00014281903 76
BIC : CMCIFRPPXXX**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE****COPIE**Ligne directe du gestionnaire de votre
dossier : 0750750960**COUT DE L'ACTE (CODE DE COMMERCE)**

Décret n°2016-230 du 26 février 2016

Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs
réglementés des huissiers de justice

Emolument (Art R444-3 C. Com)	219,16
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	226,83
TVA (20,00 %)	45,37
Total hors affranchissement	0,00
Affranchissement (Art R444-3)	2,50
Affranchissement LS	
Total TTC	274,70
Acte dispensé de la taxe	

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE SEIZE FEVRIER

A LA DEMANDE DE :

CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), SA au capital de 124.821.703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est situé 26-28 rue de Madrid à PARIS (75008), en cours de modification auprès du RCS de PARIS au 39 rue Mstislav Rostropovitch - 75017 PARIS, prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ; venant aux droits du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), SA au capital de 181.039.170,00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à la fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1er juin 2015, elle-même venant aux droits du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIÈRE RHONE-AIN (CIFFRA), suite à la fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007.

EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu le 28/11/2006 par Me Jean-Pierre BRINES, Notaire à AIX-EN-PROVENCE

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifie m'être transporté ce jour à l'adresse suivante : 26 rue d'Alsace et 29 rue de Lorraine à Béziers

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés et appartenant à :

Monsieur , divorcé de Madame suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance d'ORLEANS le 31 mai 1994 et non remarié depuis ;

Dont la partie requérante poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie demeuré infructueux à l'issue du délai de huit jours imparti par la Loi.

Là étant, j'ai procédé aux opérations qui suivent :

PREMIÈRE PARTIE : PRÉSENTATION DES BIENS DÉCRITS**VUE DEPUIS LA RUE**







INFORMATIONS CADASTRALES

Je procède à une capture d'écran sur le site cadastre.gouv :



cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 3 parcelles sur la commune : BEZIERS (34).

Références de la parcelle 000 OZ 95

Référence cadastrale de la parcelle	000 OZ 95
Contenance cadastrale	990 mètres carrés
Adresse	27 RUE DE LORRAINE 34500 BEZIERS

Références de la parcelle 000 OZ 101

Référence cadastrale de la parcelle 000 OZ 101
Contenance cadastrale 730 mètres carrés
Adresse 26 RUE D ALSACE
34500 BEZIERS

Références de la parcelle 000 OZ 94

Référence cadastrale de la parcelle 000 OZ 94
Contenance cadastrale 485 mètres carrés
Adresse 29 RUE DE LORRAINE
24500 BEZIERS

INFORMATIONS RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ

La procédure porte sur les lots suivants :

- Le lot 143 et les 49/10000 des parties communes générales, à savoir un studio

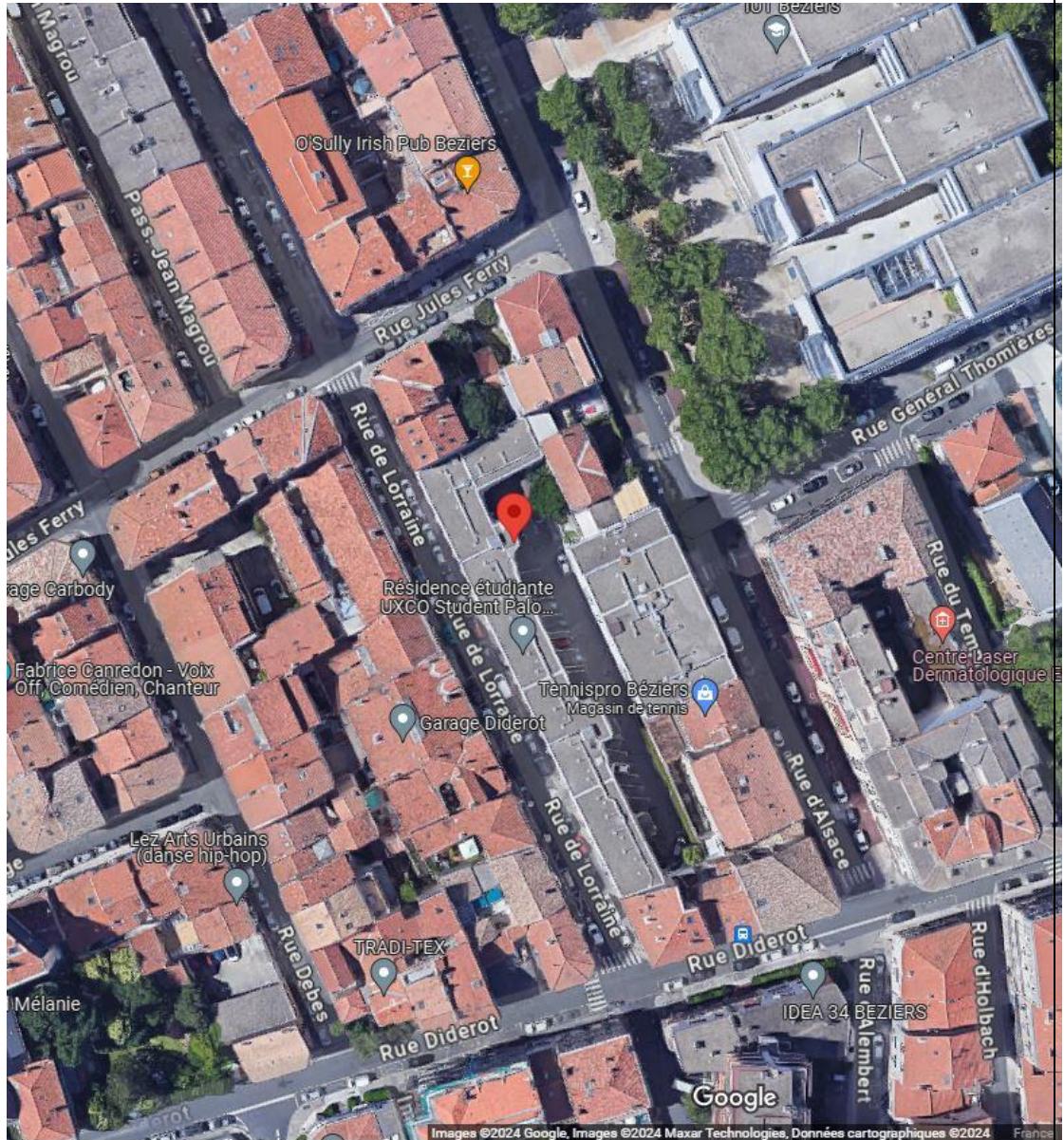
Suivant état descriptif de division et règlement de copropriété reçu aux minutes de Me CAFLERS notaire à Nice le 23 octobre 2006 et publié au SPF de Béziers II le 22 janvier 2007 volume 2007 P9897.

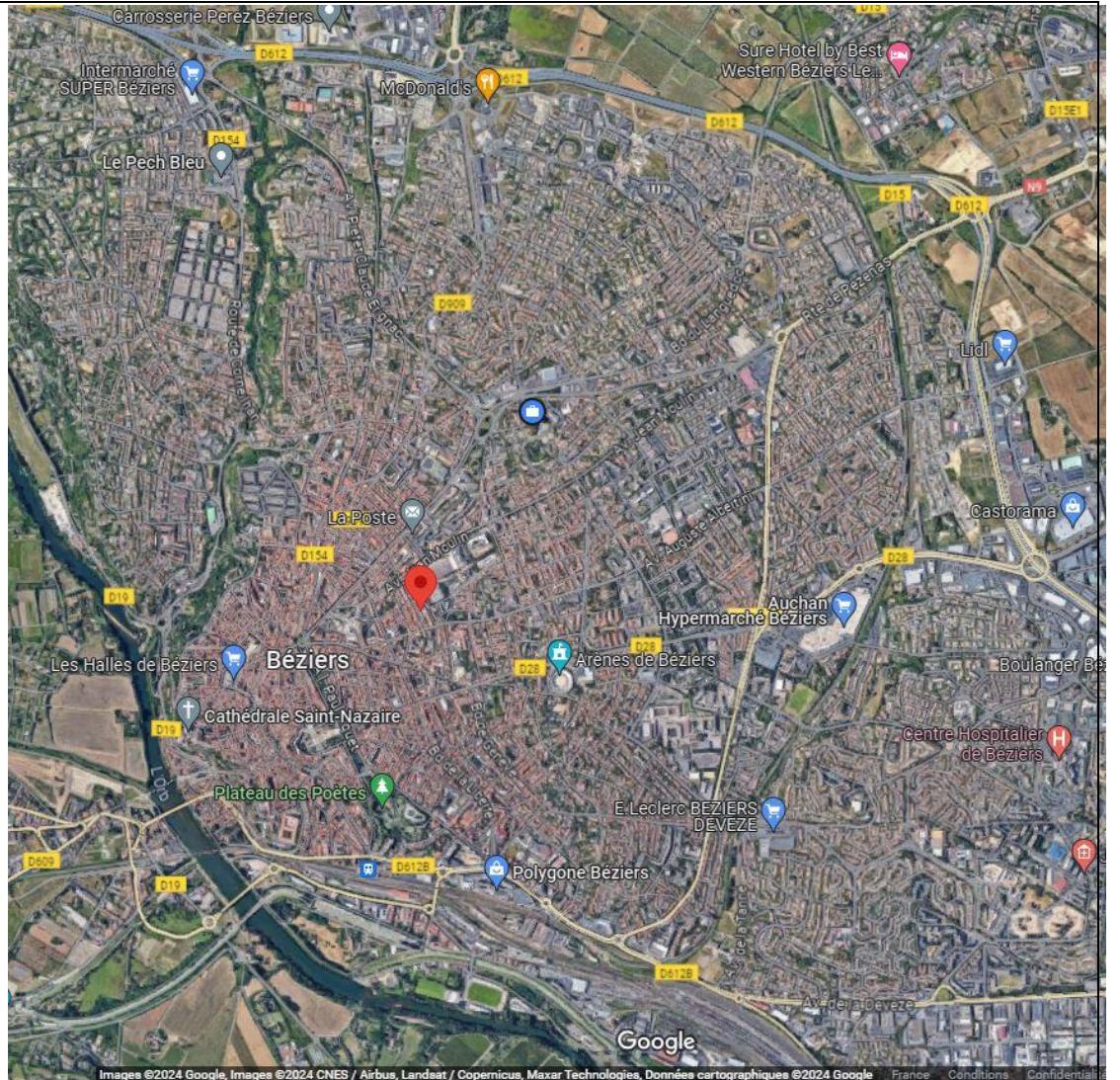
Les fonctions de syndic sont assurées par CITYA RIVE GAUCHE (40 bd de Verdun à Béziers - 04.67.31.22.22).

LOCALISATION

La copropriété se trouve en bordure du cœur de ville, dans un quartier animé et étudiant.

Je procède à des captures d'écran sur le site Google Maps :





INFORMATIONS SUR LA VILLE

Je procède à des captures d'écran sur le site Wikipédia :

Béziers (*Besiérs* en occitan) est une commune française du sud-est de la France dans le département de l'Hérault en région Occitanie, traversée par l'Orb et entourée de vignobles. Il pourrait s'agir de la plus vieille ville de France, devant Marseille¹ : de multiples fouilles archéologiques entreprises depuis les années 1980 ont révélé que Béziers fut construite par les Grecs au VI^e siècle av. J.-C.².

Avec 75 999 habitants en 2015, Béziers est la seconde commune de l'Hérault et la cinquième d'Occitanie. Son aire urbaine compte 171 010 habitants, au 53^e rang national³. Ses habitants sont appelés les *Biterrois* et *Biterroises*, de *Baeteruae*, le nom latin de la ville.

La renommée contemporaine de Béziers s'est faite à travers la viticulture, son équipe de rugby à XV ou encore sa feria, qui rassemble chaque été environ un million de participants autour du 15 août⁴.

Transports [modifier | modifier le code]

- Béziers est desservi par l'aéroport de Béziers - Cap d'Agde en Languedoc.
- Gare de Béziers (gare principale et gare TGV sur la ligne Paris-Montpellier-Perpignan).
- Le réseau de bus Béziers Méditerranée Transports exploité par Transdev dessert la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée (CABM).

Le projet d'une future gare TGV à Béziers Est, dans le cadre de la ligne nouvelle Montpellier - Perpignan, semble définitivement abandonné car l'actuelle gare (historique) de Béziers offre toutes les infrastructures et facilite d'accès qu'une nouvelle gare n'offrirait pas forcément (pour un coût bien plus élevé).

Économie [modifier | modifier le code]

Revenus de la population et fiscalité [modifier | modifier le code]

En 2010, le revenu fiscal médian par ménage était de 19 092 €, ce qui plaçait Béziers au 30 879^e rang parmi les 31 525 communes de plus de 39 ménages en métropole⁵².

Emploi [modifier | modifier le code]

Le taux de chômage, en 2014, pour la commune s'élève à 22,3 %, un chiffre nettement supérieur à la moyenne nationale (10,4 %)^{53,54}.

Autre [modifier | modifier le code]

- Viticulture
- Industrie mécanique (Cameron International)
- Tourisme

Intercommunalité Béziers Méditerranée (siège)

Maire Robert Ménard

Mandat 2014-2020

Code postal 34500

Code commune 34032

Démographie

Gentilé Biterrois

Population municipale 75 999 hab. (2015 ▲)

Densité 796 hab./km²

Population aire urbaine 171 010 hab.

Géographie

Coordonnées 43° 20' 51" nord,
3° 13' 08" est

Altitude 17 m
Min. 4 m
Max. 120 m

Superficie 95,48 km²

Localisation

Géolocalisation sur la carte : France



OBSERVATIONS GÉNÉRALES

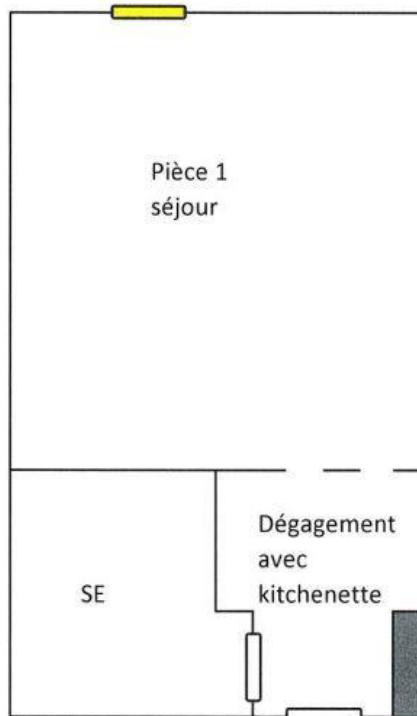
Les biens visés par la présente procédure se composent comme suit : un studio en R+2, juste à côté de l'ascenseur.

Je reproduis ci-après les croquis et relevés de surface réalisés par le ou les diagnostiqueurs :

Légende :

-  : porte
-  : fenêtre
-  : gaine technique

APPARTEMENT C 209



Localisation	Surfaces Privatives (m ²)	Surfaces non prises en compte (m ²)	Justification
Dégagement avec kitchenette (Etage 2)	4,06		
Salle d'eau (Etage 2)	4,01	0,30	Hauteur < 1.80 m sous chauffe-eau
Pièce 1 séjour (Etage 2)	11,04		
Total :	19,11	0,30	

Le locataire commercial exploite la résidence étudiante. Elle dispose d'une conciergerie, d'une laverie et d'une salle de détente.





CONDITIONS D'OCCUPATION DES BIENS DÉCRITS

Les biens décrits sont donnés à bail commercial sous seing privé à [REDACTED], suivant contrat ayant commencé à courir le 01.10.2016 pour une durée de neuf années et moyennant un loyer annuel initial de 1770€00 HT.

DEUXIÈME PARTIE : ACCÈS AUX BIENS DÉCRITS ET DIAGNOSTICS

Pour l'application des dispositions de l'article A 444-18 du Code de commerce, il est précisé que les opérations de description, et le cas échéant d'ouverture forcée et de réalisation des diagnostics techniques prescrits par la Loi, se sont déroulées ce jour entre 10h00 et 10h30.

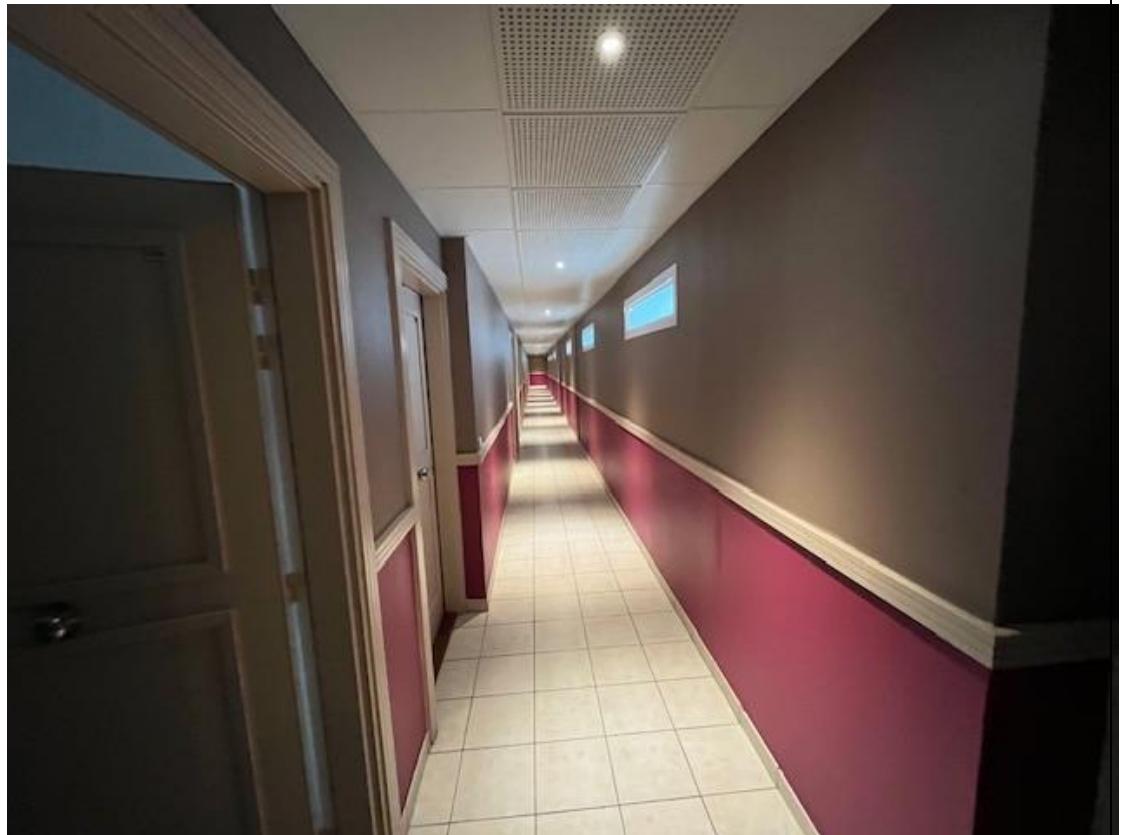
L'accès aux biens décrits a été rendu possible par Mme [REDACTED] gérante d'exploitation, à qui j'ai exposé mon identité, ma qualité et l'objet de ma mission, et qui a accepté de me laisser procéder.

Lors de mes opérations, je suis accompagné par MM. Bernard et Pascal Granier, en charge des diagnostics techniques réglementaires qui seront intégrés au cahier des conditions de la vente.

Je reproduis ci-après la signature des personnes dont le concours s'est avéré nécessaire lors de mes opérations :

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
A. GRAMIER	Pascal		
A. GRAMIER	Bernard		

TROISIÈME PARTIE : DESCRIPTION DES BIENS VISÉS PAR LA PROCÉDURE



Toutes les pièces sont visitées, décrites et numérotées dans le sens horaire.

ENTREE :

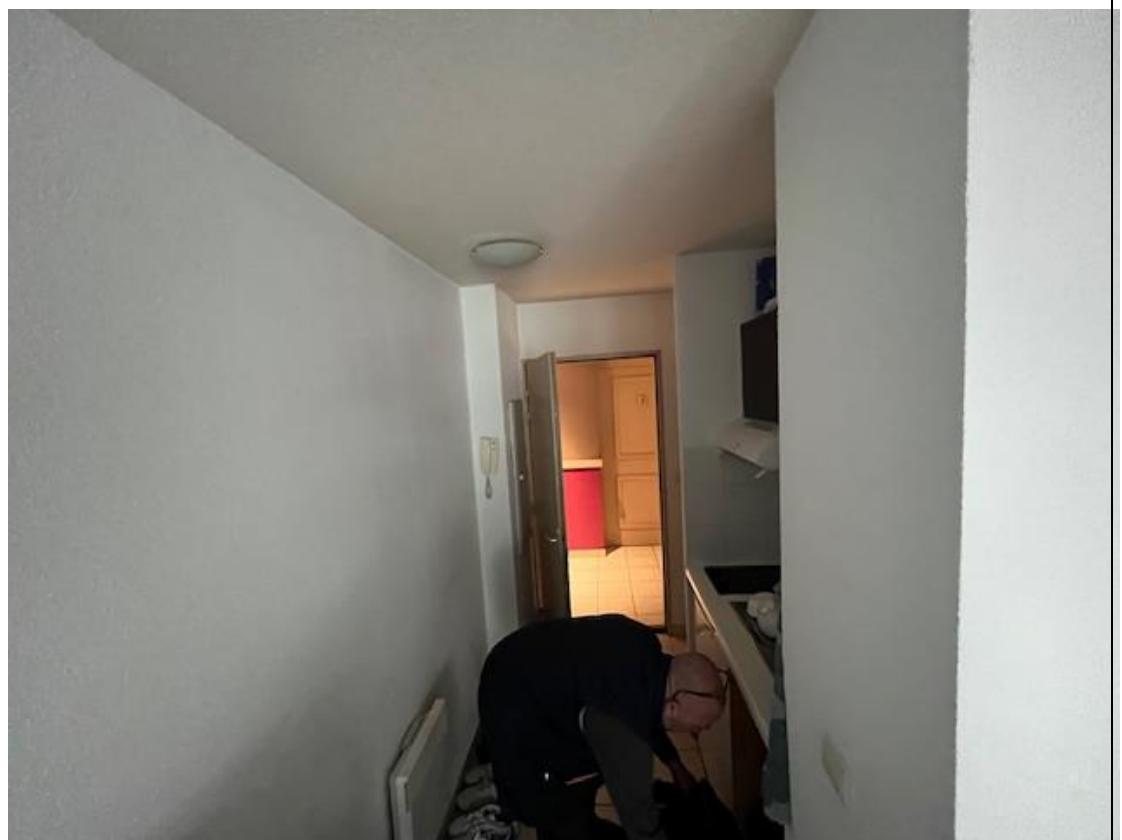
Depuis le couloir, l'accès se fait par une porte palière en bois rase avec fermeture trois points.

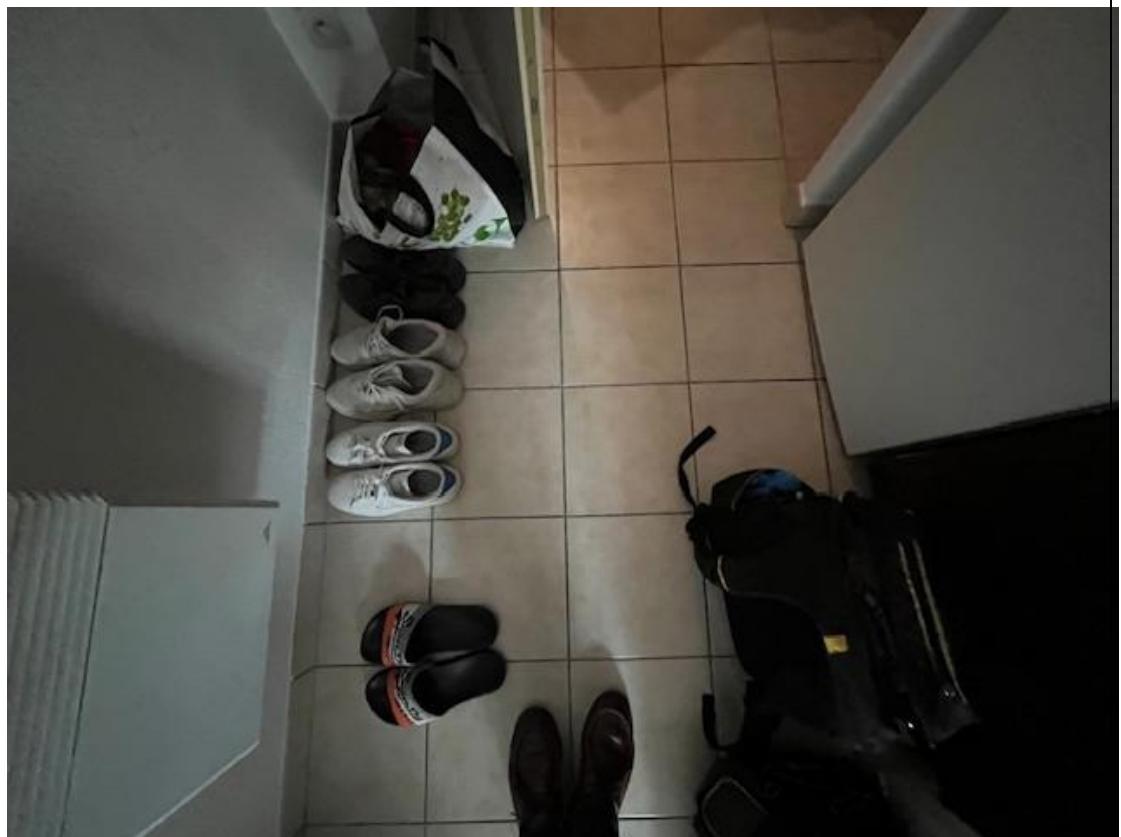
Le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont couverts de gouttelette blanche.

La pièce dispose d'un éclairage au plafond, d'un radiateur électrique, d'un interphone et d'un coffre encastré recevant le tableau électrique ainsi que le disjoncteur et le compteur électrique.

Un coin cuisine est aménagé dans l'entrée. Il est constitué de mobilier mélaminé avec une crédence carrelée et une plaque vitrocéramique. Cet espace est ventilé par une bouche de VMC.

L'entrée débouche sans porte sur le séjour et permet d'accéder tout de suite après la porte palière à la salle d'eau.







SALLE D'EAU :

Depuis l'entrée l'accès se fait par une porte en bois rase.

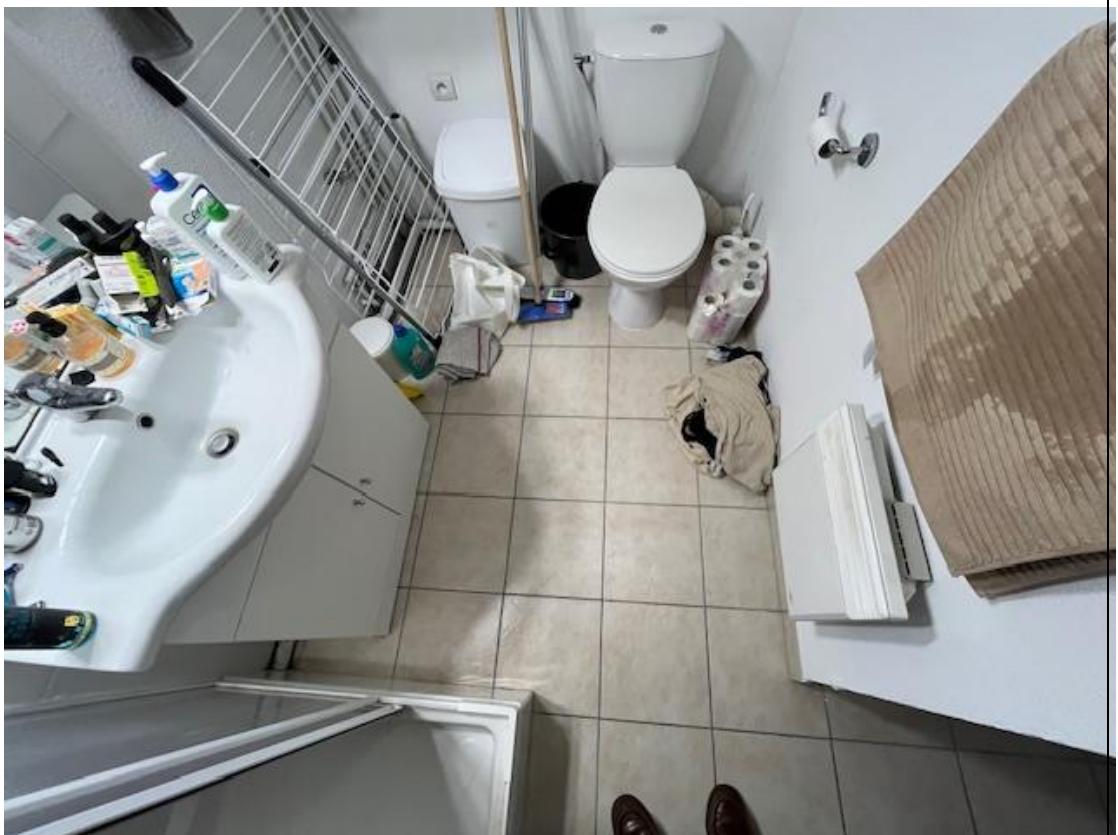
Le sol reçoit un carrelage identique au reste de l'appartement. Les murs sont ici aussi couverts de gouttelette blanche de même que le plafond. Une partie des murs a également été carrelée.

La pièce est équipée par une cabine de douche constituée par un receveur ainsi que des parois en plexiglas. Elle dispose également d'un meuble vasque avec plateau pierre et miroir et d'une cuvette de toilette sur pied.

Dans un des angles se trouve le ballon d'eau chaude qui est suspendu au mur.

La pièce s'éclaire par un éclairage intégré au meuble vasque ainsi que par le plafonnier. Elle est ventilée par une bouche de VMC et chauffée par un radiateur électrique.









SEJOUR :

Comme indiqué précédemment, il est accessible sans aucune porte depuis l'entrée.

Le sol, les murs et le plafond sont de même nature que dans les pièces précédentes.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique, elle s'éclaire par le plafond.

Elle est ajourée sur la rue de Lorraine par une porte-fenêtre composée de deux vantaux en PVC et double vitrage avec volet roulant à manivelle. Cette ouverture est sécurisée par une balustrade en métal.





Références : 83904

XDD – PVD – 19/02/2024



Références : 83904

XDD – PVD – 19/02/2024

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont intégrées au présent procès-verbal.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.



Xavier DECROIX DARUT

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Commande n° 8102538

Mode COMMANDE CADASTRE***

Réalisé par un expert Preventimmo

Pour le compte de Diagnostics Immobilier GRANIER

Date de réalisation : 16 février 2024 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° DDTM34-2023-07-14102 du 24 juillet 2023.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

26 Rue d'Alsace - 27-29 Rue de Lorraine
34500 Béziers

Référence(s) cadastrale(s):

OZ0094, OZ0095, OZ0101

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

N



SYNTHESSES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	16/06/2010	oui, non directement exposé	non	p.3
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	16/06/2010	oui	oui	p.3
PPRt	Effet thermique GAZECHIM, SBM FORMUL...	approuvé	03/08/2015	non	non	p.4
PPRt	Effet de surpression GAZECHIM, SBM FORMUL...	approuvé	03/08/2015	non	non	p.4
PPRt	Effet toxique GAZECHIM, SBM FORMUL...	approuvé	03/08/2015	non	non	p.4
PPRt	Effet thermique Minguez	approuvé	06/03/2013	non	non	p.4
PPRt	Effet de surpression Minguez	approuvé	06/03/2013	non	non	p.4
PPRt	Effet toxique Minguez	approuvé	06/03/2013	non	non	p.5
(1) Zonage de sismicité : 2 - Faible				oui	-	-
(2) Zonage du potentiel radon : 1 - Faible				non	-	-

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Fort
Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	31 sites* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(3) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-d-exposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
	Risques	Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Non	-
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Non	-

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
 dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France.

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	7
Déclaration de sinistres indemnisés.....	8
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	9
Annexes.....	10

Etat des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 16/02/2024

Parcelle(s) : OZ0094, OZ0095, OZ0101

26 Rue d'Alsace - 27-29 Rue de Lorraine 34500 Béziers

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	<input checked="" type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)			
Inondation <input checked="" type="checkbox"/>	Crue torrentielle <input type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>	Submersion marine <input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain <input checked="" type="checkbox"/>	Mvt terrain-Sécheresse <input type="checkbox"/>	Seisme <input type="checkbox"/>	Avalanche <input type="checkbox"/>
Feu de forêt <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Eruption volcanique <input type="checkbox"/>
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés *			
<input checked="" type="checkbox"/> oui		<input type="checkbox"/> non	
<input type="checkbox"/> oui		<input checked="" type="checkbox"/> non	

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	prescrit	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliquée par anticipation	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)			
Risque miniers <input type="checkbox"/>	Afaissement <input type="checkbox"/>	Effondrement <input type="checkbox"/>	Tassement <input type="checkbox"/>
Pollution des sols <input type="checkbox"/>	Pollution des eaux <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>	Emission de gaz <input type="checkbox"/>
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés			
<input type="checkbox"/> oui		<input checked="" type="checkbox"/> non	
<input type="checkbox"/> oui		<input type="checkbox"/> non	

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	approuvé	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)			
Risque Industriel <input type="checkbox"/>	Effet thermique <input type="checkbox"/>	Effet de surpression <input type="checkbox"/>	Effet toxique <input type="checkbox"/>
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement			
L'immeuble est situé en zone de prescription			
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés			
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*			
*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture			

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :	zone 1 <input type="checkbox"/>	zone 2 <input checked="" type="checkbox"/>	zone 3 <input type="checkbox"/>	zone 4 <input type="checkbox"/>	zone 5 <input type="checkbox"/>
	Très faible	Faible	Moderée	Moyenne	Forte

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

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :	zone 1 <input checked="" type="checkbox"/>	zone 2 <input type="checkbox"/>	zone 3 <input type="checkbox"/>
	Faible	Faible avec facteur de transfert	Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
--	------------------------------	---

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour		

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :		
oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans <input type="checkbox"/>	cui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> non
L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone		

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Vendeur M.	à	le
Acquéreur	à	le

L'immeuble n'est pas exposé au risque Inondation mais simplement concerné par la réglementation du PPR correspondant
1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie 1 et sur sa seule responsabilité
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

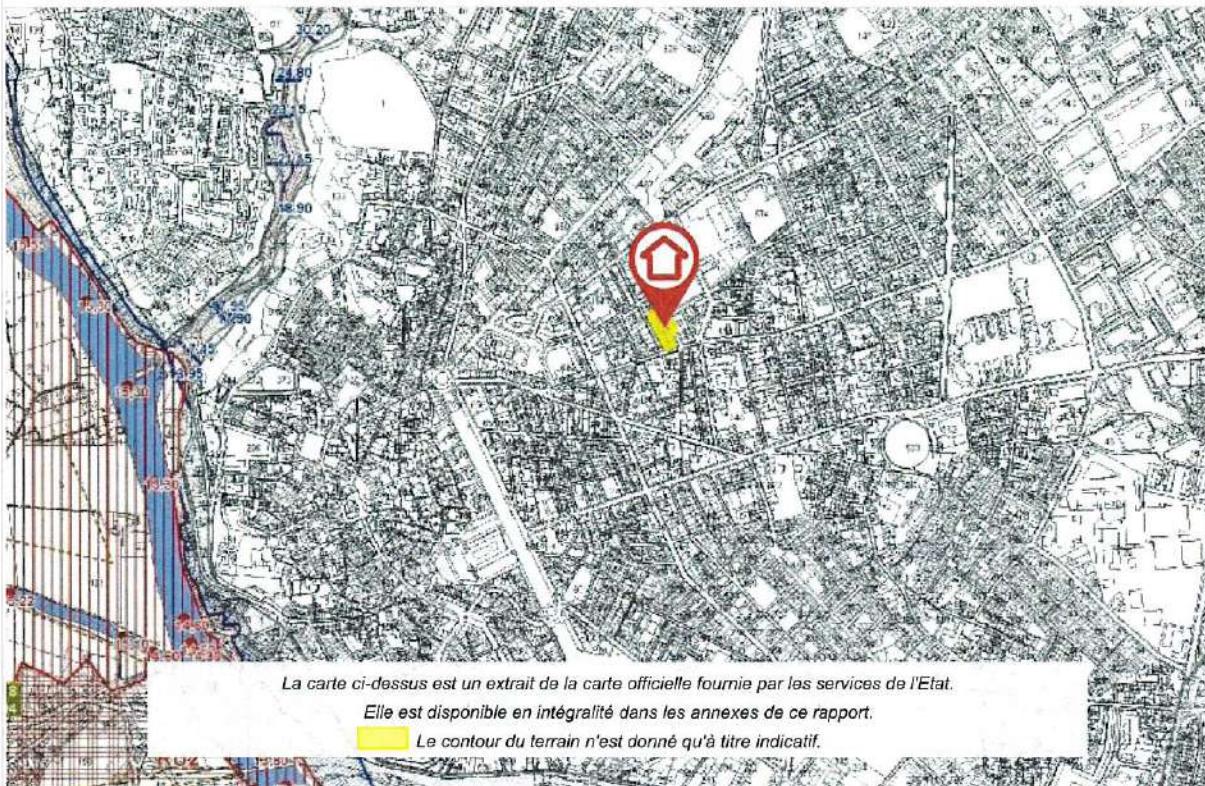
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France.

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 16/06/2010

Concerné*

* Le bien se situe dans une zone blanche non directement exposée (ZPE).

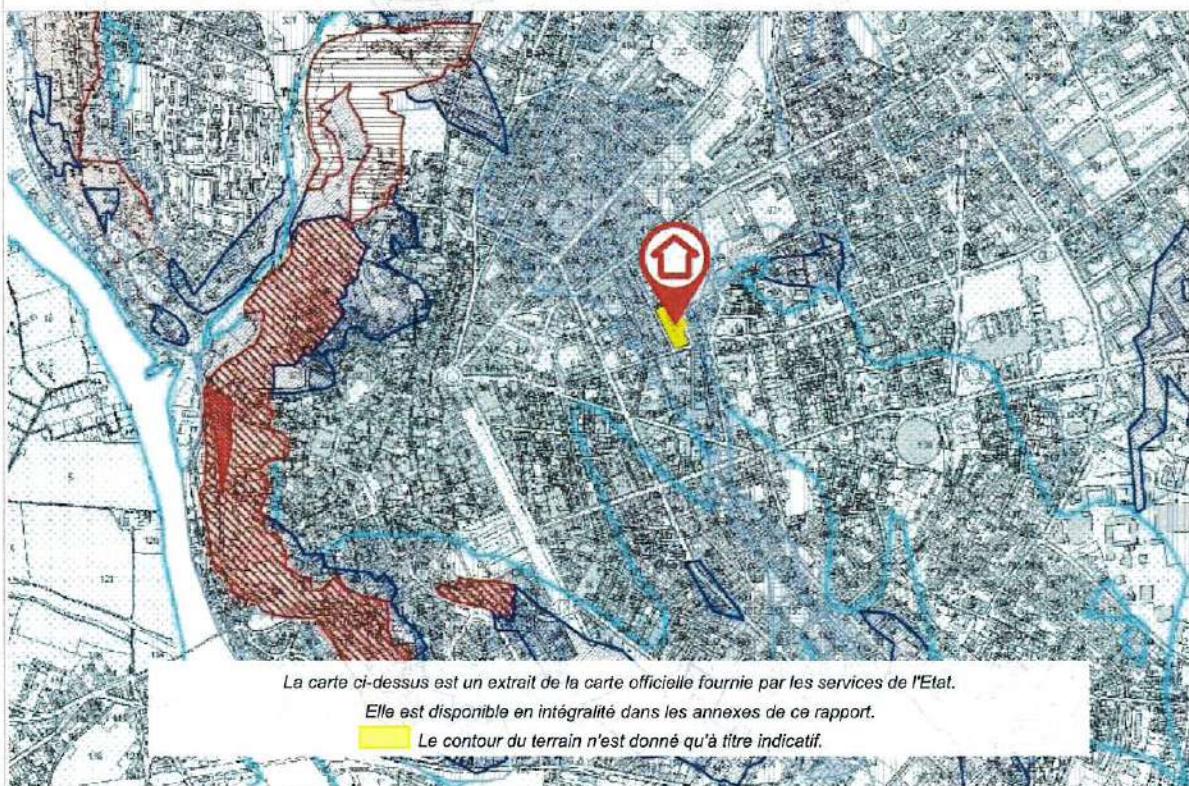


Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/06/2010 (multirisque)

Concerné*

* Le bien se situe dans une zone Bg1,d,a1.



*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

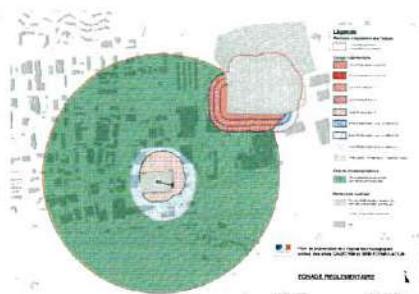
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
 dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRT multirisque, approuvé le 03/08/2015

Pris en considération : Effet thermique, Effet de surpression, Effet toxique



Le PPRT multirisque, approuvé le 06/03/2013

Pris en considération : Effet thermique, Effet de surpression, Effet toxique



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/03/2022	13/03/2022	22/07/2022	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2021	31/12/2021	29/10/2022	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/10/2019	23/10/2019	31/10/2019	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2019	30/09/2019	12/06/2020	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/10/2018	15/10/2018	07/04/2019	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2018	31/03/2018	28/10/2019	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	12/10/2016	14/10/2016	27/01/2017	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2016	31/12/2016	16/02/2018	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	27/11/2014	30/11/2014	11/12/2014	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	29/09/2014	30/09/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	25/04/2012	15/11/2012	02/08/2013	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/10/2002	31/10/2002	02/08/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/12/1997	19/12/1997	18/02/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/12/1996	08/12/1996	25/05/1997	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/01/1996	30/01/1996	03/02/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/12/1995	18/12/1995	03/02/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1994	06/11/1994	25/11/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/10/1994	28/10/1994	25/11/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/10/1993	03/11/1993	24/03/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/09/1992	30/09/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/1987	05/12/1987	23/02/1988	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/10/1987	10/10/1987	20/02/1988	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/10/1987	05/10/1987	20/02/1988	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	13/10/1986	17/10/1986	14/02/1987	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Montpellier - Hérault
 Commune : Béziers

Adresse de l'immeuble :
 26 Rue d'Alsace - 27-29 Rue de Lorraine
 Parcalle(s) : OZ0094, OZ0095, OZ0101
 34500 Béziers
 France

Etabli le : _____

Vendeur :

M. ,

Acquéreur :

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Mouvement de terrain » approuvé le 16/06/2010, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :
- En zone "Bd" et quelque soit la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 75,76

Documents de référence

- > Règlement du PPRn multirisque, approuvé le 16/06/2010
- > Règlement du PPRn Inondation, approuvé le 16/06/2010 (disponible en mairie ou en Préfecture)
- > Note de présentation du PPRn multirisque, approuvé le 16/06/2010

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par Diagnostics Immobilier GRANIER en date du 16/02/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM34-2023-07-14102 en date du 24/07/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- La réglementation du PPRn Inondation approuvé le 16/06/2010. Le bien se situe dans une zone blanche non directement exposée (ZPE).
Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.
- Le risque Mouvement de terrain et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 16/06/2010. Le bien se situe dans une zone Bg1,d,a1.
> Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.
- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8



Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° DDTM34-2023-07-14102 du 24 juillet 2023

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire PPRn multirisque, approuvé le 16/06/2010
- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 16/06/2010
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

Affaire suivie par : pôle risques
Téléphone : 04 34 46 62 10
Mél : ddtm-risques@herault.gouv.fr

Montpellier, le 24 juillet 2023

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°DDTM34-2023-07-14102

abrogeant l'arrêté n°2012-01-044 du 9 janvier 2012 et les arrêtés communaux relatifs à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Le préfet de l'Hérault

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.125-2, L.125-5 à L.125-7 et R.125 -23 à R.125-27,

Vu la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et notamment son article 236 qui introduit plusieurs évolutions en matière d'information sur les risques applicables depuis le 1er janvier 2023,

Vu le décret du 1^{er} octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques, qui a modifié le contenu et les modalités de cette information,

Vu le décret du 30 juin 2021 portant nomination de Monsieur Hugues MOUTOUH en qualité de préfet du département de l'Hérault (hors classe) à compter du 19 juillet 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral départemental n°2012-01-044 du 9 janvier 2012 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, listant les communes de l'Hérault concernées par l'obligation d'information,

Vu les arrêtés préfectoraux portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, listés en annexe au présent arrêté, qui précisent pour chaque commune les documents de référence pour établir l'état des risques et des pollutions,

Considérant que, en application des articles R.125-23 à R.125-27 du code de l'environnement modifiés par le décret du 1^{er} octobre 2022, le propriétaire vendeur ou bailleur d'un bien immobilier exposé est dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire des risques ou pollutions, en produisant un état des risques et des pollutions dès l'annonce immobilière et actualisé à chaque étape de la vente ou de la location,

Considérant que certaines données utiles pour établir l'état de risques et des pollutions sont désormais mises à disposition sur le site Géorisques du Ministère de l'Ecologie (www.georisques.gouv.fr), et ne donnent plus lieu à des arrêtés du Préfet de l'Hérault,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de l'Hérault,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 :

Sont abrogés :

- l'arrêté préfectoral départemental n°2012-01-044 du 9 janvier 2012 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, listant les communes de l'Hérault concernées par l'obligation d'information,
- les 293 arrêtés préfectoraux portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, listés en annexe au présent arrêté, qui précisent pour chaque commune les documents de référence pour établir l'état des risques et des pollutions,

ARTICLE 2 :

Certaines données utiles pour établir l'état de risques et le document d'information sur les pollutions sont désormais mises à disposition sur le site Géorisques du Ministère de l'Ecologie (www.georisques.gouv.fr, rubrique information acquéreurs locataires IAL).

Des informations complémentaires relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et technologiques dans l'Hérault sont accessibles sur le portail internet des services de l'Etat (www.herault.gouv.fr).

Il appartient aux propriétaires vendeurs ou bailleurs de vérifier l'exactitude des informations fournies sur Géorisques et de les compléter à partir d'informations dont il dispose, notamment la liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité.

ARTICLE 3 : Publicité

Une copie du présent arrêté est adressée aux maires des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires listées dans l'arrêté du 9 janvier 2012, ainsi qu'à la Chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois.

Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs des services de l'Etat dans l'Hérault. Il fera l'objet d'un avis de publication dans un journal local.

ARTICLE 9 : Exécution

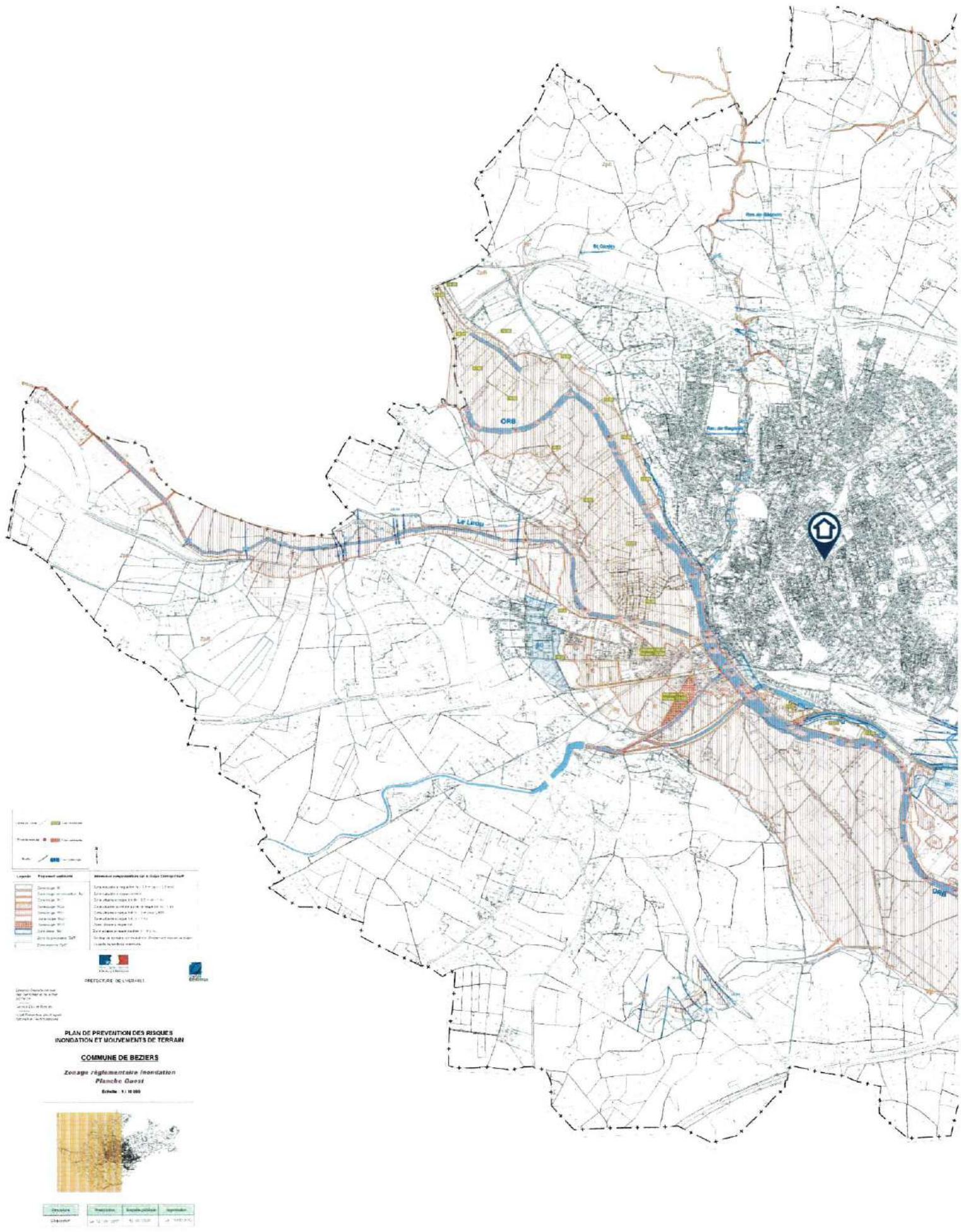
Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le directeur départemental des territoires et de la mer de l'Hérault, les maires des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

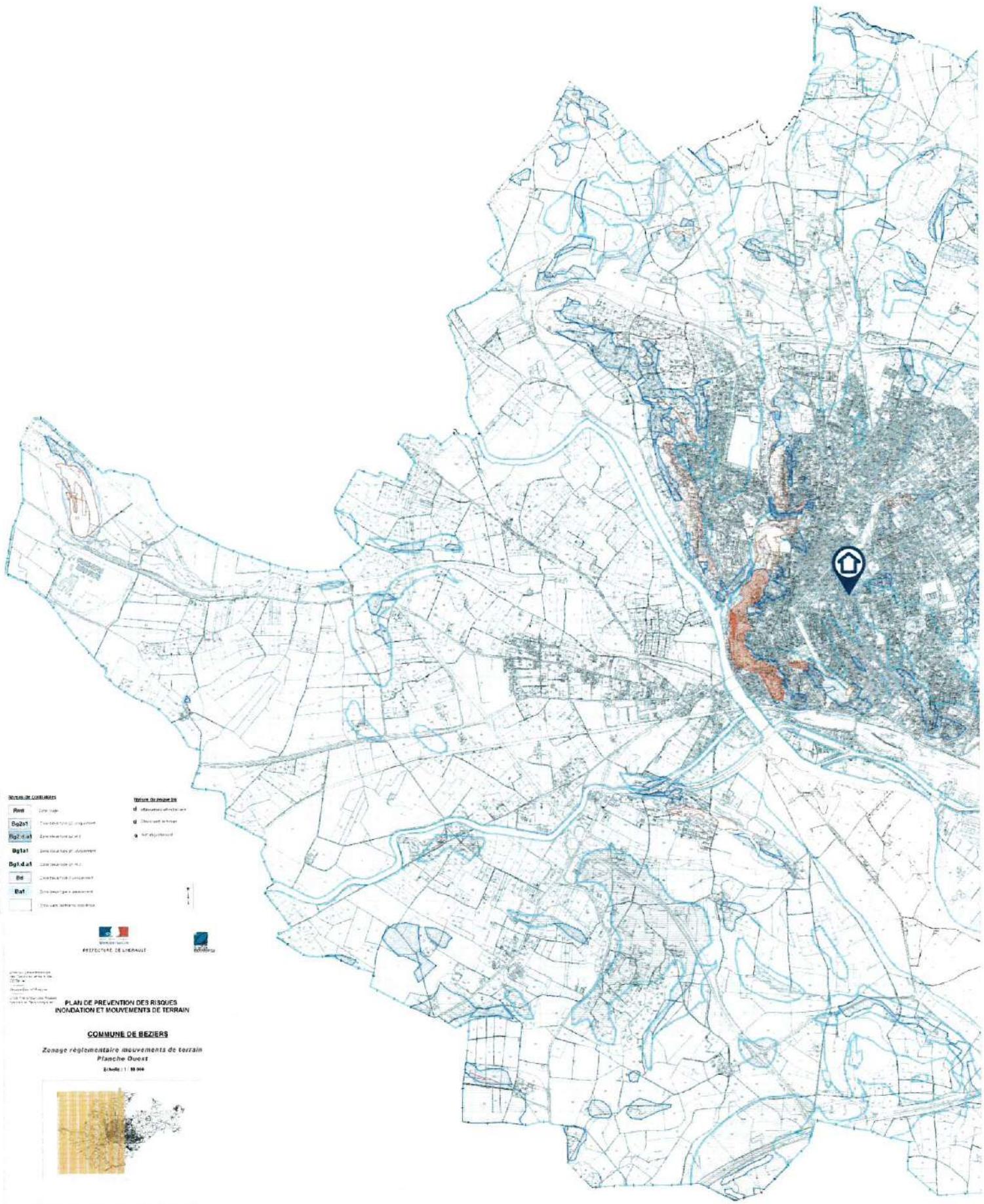
Le Préfet

Hélène MOUTOUU

La présente décision peut, dans le délai maximal de deux mois suivant sa notification ou sa publication, faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet de l'Hérault – 34 place des Martyrs de la Résistance – 34062 MONTPELLIER CEDEX 2, soit hiérarchique auprès du Ministre de la Transition écologique – 246, boulevard Saint-Germain - 75007 PARIS. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Montpellier – 6 rue Pitot – 34000 MONTPELLIER dans le délai maximal de deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision, ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible via le site www.telerecours.fr

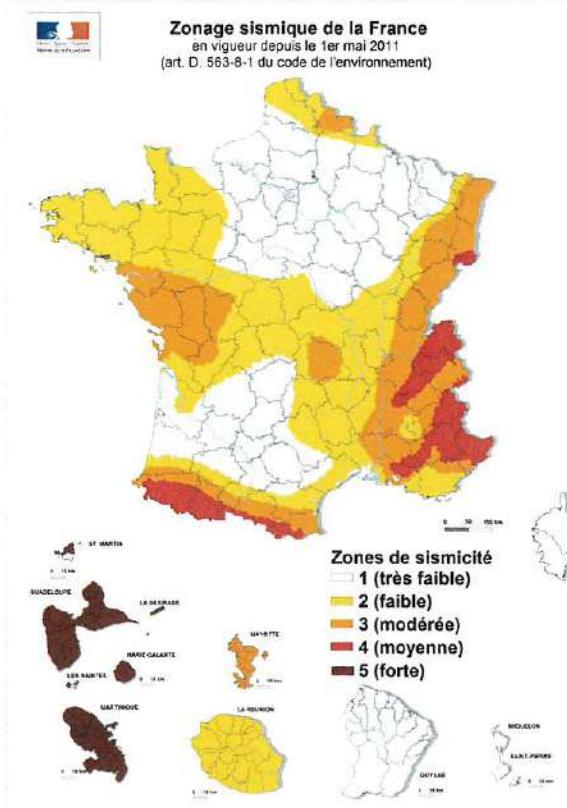




Position	Prescription	Breakdown	Apportion
Customer	1x 12.95-2001	11.10.2008	9x 1.85440000

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au **risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

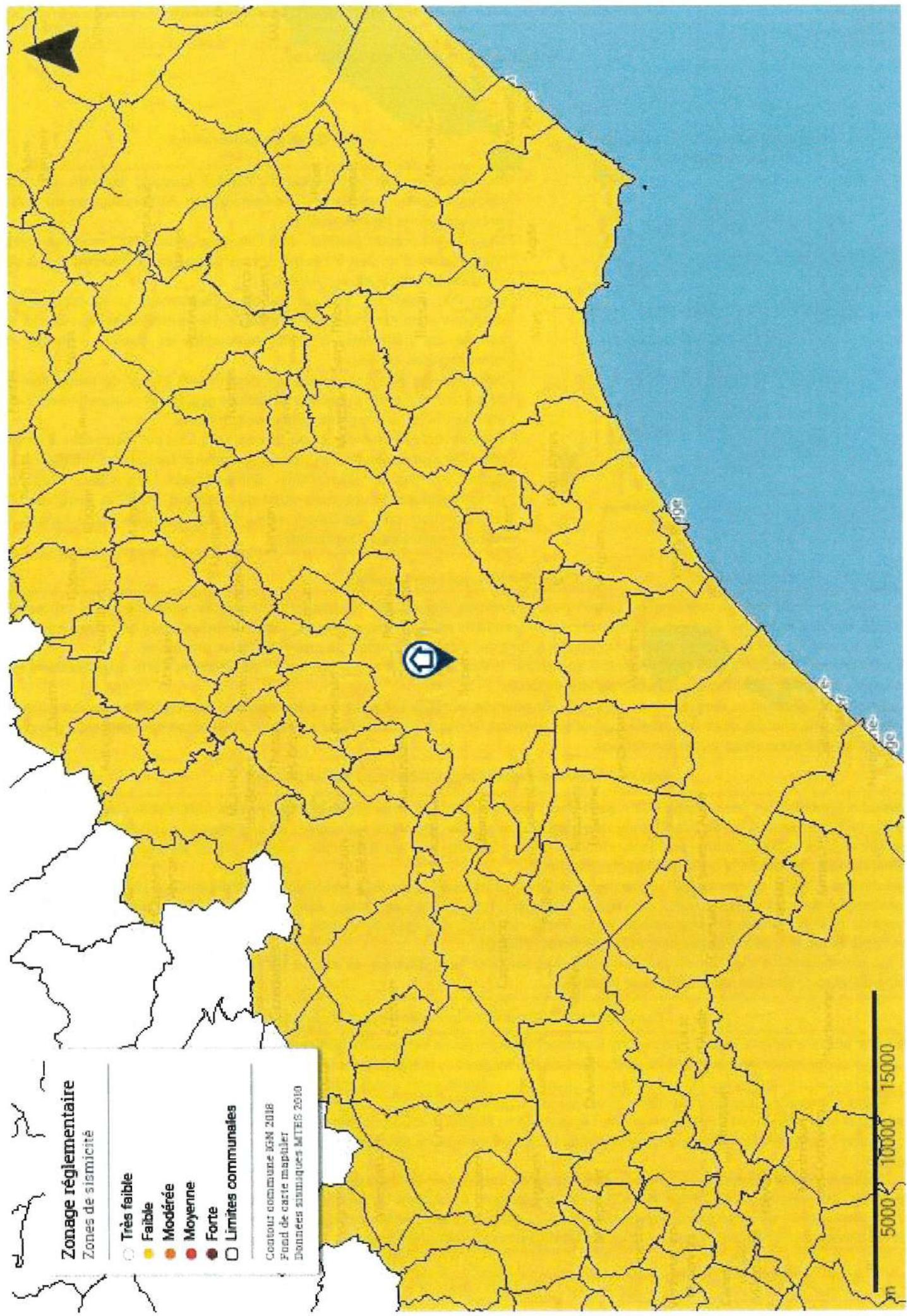
Pour connaître, votre zone de sismicité: [https://www.georisques.gouv.fr/-rubrique «Connaitre les risques près de chez moi»](https://www.georisques.gouv.fr/-rubrique-«Connaitre les risques près de chez moi»)

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismiques en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

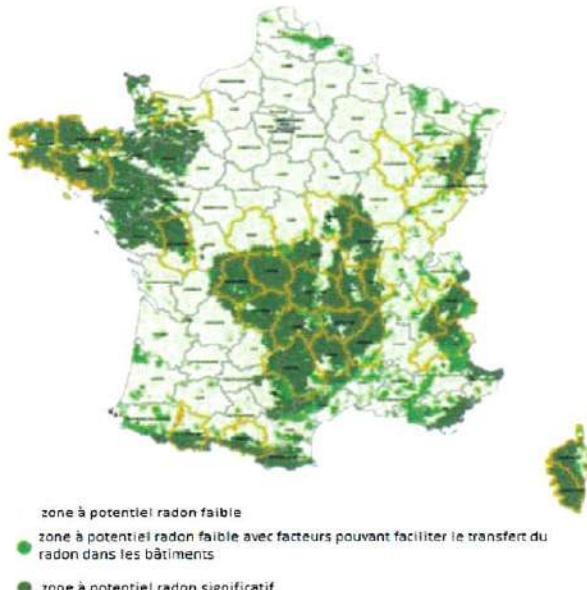
Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme>



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m^3 . Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m^3 , et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;

- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le sous-sol de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières... Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec à minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr

Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr

DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

DIAGNOSTICS IMMOBILIER GRANIER

Domaine Saint Alban - 33, avenue de la gare
34320 NEFFIÈS

Tél. : 0467247303
Email : cabinetgranier34@orange.fr
Site web : www.diagimmograni.com

Siret : 512 49 81 71 000 10
Code NAF : 7120B
N° TVA : FR 02512498171
N° RCS : 512 498 171

Compagnie d'assurance : AXA RC PRO
N° de police : 10592956604 valable jusqu'au 31/12/2024

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

Arrêté du 28 septembre 2017
Décret 2016-1105 du 11 août 2016
NF C 16-600 juillet 2017

Ce DIAGNOSTIC a pour objet d'établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Sa durée de validité est de 3 ans dans le cadre d'une vente.

Sa durée de validité est de 6 ans dans le cadre d'une location.

Un état de l'installation intérieure d'électricité réalisé selon les exigences de l'article L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation, tient lieu d'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, s'il a été réalisé depuis moins de 6 ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

1. Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du ou des immeuble(s) bâti(s)

Numéro (indice) : 9556 / (1)
Département : 34
Commune : BÉZIERS -34500
Adresse : 26 Rue d'Alsace, 27 et 29 Rue de Lorraine - Résidence Palo Alto
Bâtiment B - N° C 209 - LOT 143

Référence cadastrale : Section : OZ 94 - 95 - 101

Désignation et situation du lot de (co)propriété : Règlement non communiqué

Type d'immeuble : Appartement

Année de construction : 2006

Année de l'installation : Inconnue

Distributeur d'électricité : EDF

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pas pu être visitées et justification

Nom de la pièce	Justification
Néant	

2. Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre

Qualité (sur déclaration de l'intéressé) :

Nom : CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT

Adresse : 39 Rue Mstislav Rostropovitch
75017 PARIS

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

Identité du propriétaire (si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre)

Nom : M.

Adresse :

3 Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Nom : Pascal GRANIER

Email : cabinetgranier34@orange.fr

Raison Sociale : DIAGNOSTICS IMMOBILIER GRANIER

Adresse : Domaine Saint Alban - 33, avenue de la gare
NEFFIÈS

Numéro SIRET : 512 49 81 71 000 10

Compagnie d'assurance : AXA RC PRO

Numéro de police : 10592956604

Valide jusqu'au : 31/12/2024

Certification de compétence : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par ICERT 116b, rue Eugène Pottier 35000 RENNES. Le N° du certificat est CPDI2028 délivré le 09/06/2016 et expirant le 08/06/2028.

4 Rappel des limites du champ de réalisation de l'état intérieur d'électricité

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

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles : des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

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

5 Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.

Aucune anomalie détectée.

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

2. Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
Aucune anomalie détectée.

3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
Aucune anomalie détectée.

4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

Numéro article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	Numéro article (2)	Libellé des mesures compensatoires correctement mises en œuvre (3)	Précision
6.3.1.a	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).			- Matériel Classe 0 en Zone 2 (connexion non protégée sur la réglette d'éclairage du lavabo)

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

Numéro article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	Numéro article (2)	Libellé des mesures compensatoires correctement mises en œuvre (3)	Précision
7.3.a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou déteriorée.			- Capot de raccordement du chauffe-eau mal fixé
7.3.d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.			- Salle d'eau

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
Aucune anomalie détectée.

Installations particulières :

P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
Aucune anomalie détectée.

P3. Piscine privée ou bassin de fontaine.
Aucune anomalie détectée.

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.
(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.
(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.
(*) Avertissement: la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

Observations

Il n'existe pas d'observation particulière à un contrôle.

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

Informations complémentaires :

I.C. Socles de prises de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

Numéro article (1)	Libellé des informations	Observation	Localisation
11.a.1	Ensemble de l'installation électrique protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.		
11.b.1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.		
11.c.1	Ensemble des socles de prise de courant avec un puits de 15 mm.		

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification utilisée.

6 Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés :

Numéro article (1)	Libellé des constatations diverses	Observation	Localisation
5.3.b	Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire : Non vérifiable	Non visible	
5.3.d	Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire sur les éléments conducteurs et masses : Non vérifiable		
4.3.j.2	Courants assignés (calibre) adaptés de plusieurs interrupteurs différentiels placés en aval du disjoncteur de branchement et protégeant tout ou partie de l'installation (ou de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et ne protégeant qu'une partie de l'installation). : Non vérifiable		
3.3.8.b	Absence de conducteurs cheminant dans les huisseries ou goulotte métalliques ou d'appareillage fixé ou encastré sur ou dans les huisseries ou goulettes métalliques des locaux contenant une baignoire ou une douche. : Non vérifiable	Conducteurs non visibles	

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification utilisée.

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pas pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée.

Installations ou parties d'installation non couvertes :

Numéro article (1)	Libellé des constatations diverses	Observation	Localisation
E.1.d	Le logement étant situé dans un Immeuble collectif d'habitation : <ul style="list-style-type: none">• Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'Immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'Immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;• le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;• parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les appareils d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées ;		

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification utilisée.

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement :

Aucune constatation sur l'installation.

Autres constatations :

Le bien est meublé et habité.

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

7 Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

8 Explications détaillées relatives aux risques encourus

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Appareil général de commande et de protection :

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

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

Protection différentielle à l'origine de l'installation :

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.

Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre :

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

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

Protection contre les surintensités :

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

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

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :

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

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

Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :

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

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

Matériels électriques présentant des risques de contacts directs :

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

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :

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

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :

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

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

Piscine privée ou bassin de fontaine:

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

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

Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :

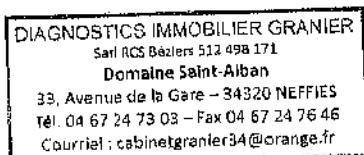
L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence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

Socles de prise de courant de type à obturateurs :

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

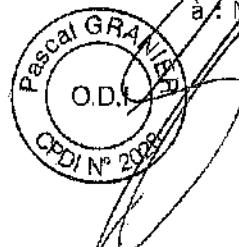
Socles de prise de courant de type à puls : La présence d'un puls au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Cachet de l'entreprise



Date de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée : le : 16/02/2024
Visite effectuée : par : Pascal GRANIER
Rapport édité : le : 16/02/2024
à : NEFFIES



Annexes

Annexe 1 / 1

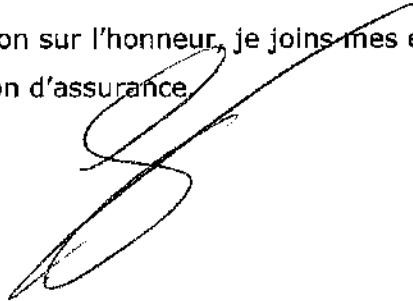
Attestation sur l'honneur

Je, soussigné Pascal GRANIER, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier.

Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir le présent diagnostic.

En complément à cette attestation sur l'honneur, je joins mes états de compétences validés par la certification, ainsi que mon attestation d'assurance.



Attestation d'assurance

ANNEXE

Certificat

ANNEXE

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2434E0569675A

Etabli le : 16/02/2024

Valable jusqu'au : 15/02/2034

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économique en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>



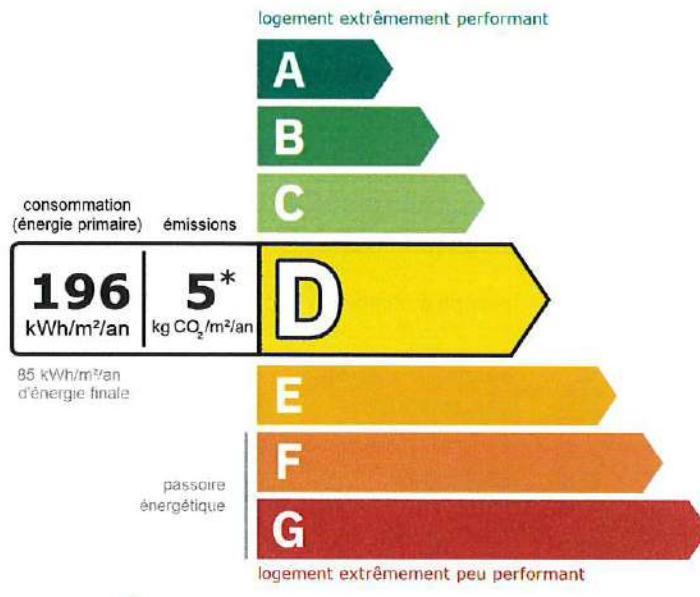
Adresse : 26 Rue d'Alsace, 27 et 29 Rue de Lorraine Résidence Palo Alto -
Bâtiment B - Etage 2 - N° C209 LOT 143
34500 BEZIERS

Type de bien : Appartement
Année de construction : 2006
Surface habitable : 19 m²

Propriétaire :

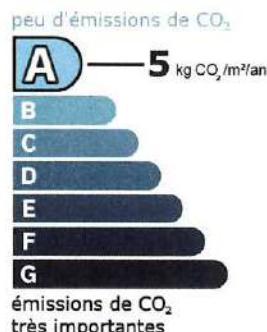
Performance énergétique et climatique

! Attention, si votre logement fait moins de 40m² : rendez-vous sur la page de votre DPE sur l'Observatoire de l'Ademe pour obtenir une simulation de votre étiquette, conformément aux nouveaux seuils DPE qui entreront en vigueur prochainement.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

* Dont émissions de gaz à effet de serre



Ce logement émet 109 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 565 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre 300 € et 440 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

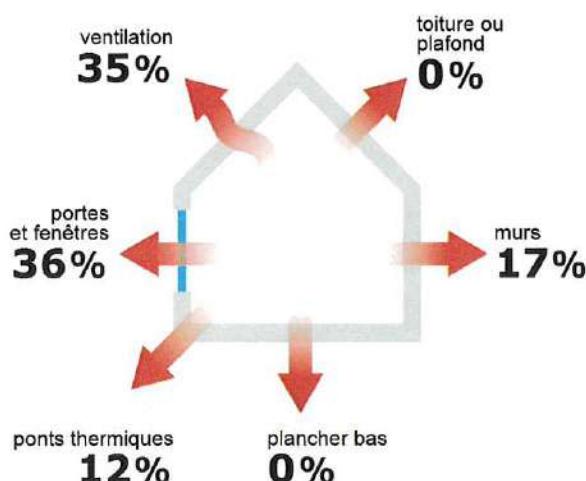
DIAGNOSTICS IMMOBILIER GRANIER
33 Avenue de la gare
34320 NEFFIES
tel : 04 67 24 73 03

Diagnostiqueur : GRANIER Pascal
Email : cabinetgranier34@orange.fr
N° de certification : CPDI2028
Organisme de certification : WE.CERT

LICIEL

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

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Confort d'été (hors climatisation)*



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



bonne inertie du logement



fenêtres équipées de volets extérieurs

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	⚡ Électrique 579 (252 é.f.)	entre 40 € et 70 €	16 %
eau chaude	⚡ Électrique 2 817 (1 225 é.f.)	entre 240 € et 330 €	75 %
refroidissement			0 %
éclairage	⚡ Électrique 83 (36 é.f.)	entre 0 € et 10 €	2 %
auxiliaires	⚡ Électrique 254 (110 é.f.)	entre 20 € et 30 €	7 %
énergie totale pour les usages recensés :	3 732 kWh (1 623 kWh é.f.)	entre 300 € et 440 € par an	Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 65€ par jour.

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

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

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauder à 19°C plutôt que 21°C, c'est -36% sur votre facture **soit -34€ par an**

Astuces

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 65€/jour d'eau chaude à 40°C

Astuces

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

- ↳ Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40€
- ↳ 27€ consommés en moins par jour, c'est -19% sur votre facture **soit -66€ par an**



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Inconnu (à structure lourde) avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur	bonne
	Inconnu (à structure lourde) avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	
 Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Toiture/plafond	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm à isolation renforcée et volets roulants aluminium Porte(s) bois opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmeur pièce par pièce (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 150 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
 Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

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

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

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Lot

Description

Performance recommandée

Etape non nécessaire, performance déjà atteinte

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 9300 à 13900€

Lot

Description

Performance recommandée

Portes et fenêtres

Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes.
⚠ Travaux à réaliser par la copropriété

 $Uw = 1,3 \text{ W/m}^2\text{.K}$ 

Chauffage

Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).

SCOP = 4



Eau chaude sanitaire

Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.

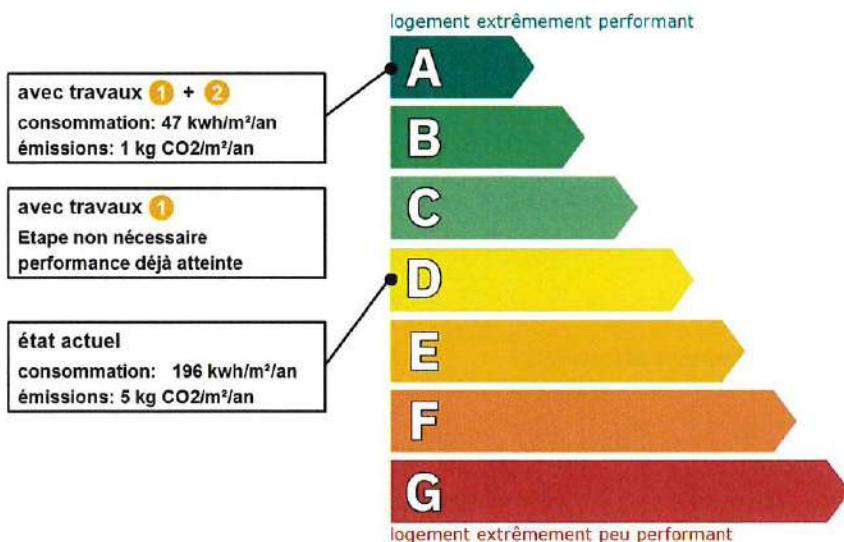
COP = 3

Commentaires :

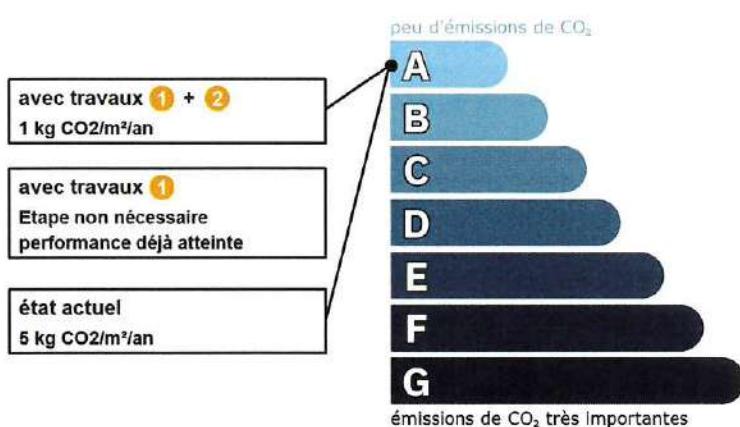
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

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

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
WE.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Photographies des travaux

Référence du DPE : **24/IMO/1133**

Date de visite du bien : **16/02/2024**

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale OZ 94-95-101,**

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

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

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarte fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarte du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarte fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarte du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	34 Hérault
Altitude	Donnée en ligne	58 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	2006
Surface habitable du logement	Observé / mesuré	19 m ²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Ouest	Surface du mur	5,63 m ²
	Type de local adjacent	l'extérieur
	Matériau mur	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	oui
	Année isolation	2006 - 2012
	Umrur0 (paroi inconnue)	2,5 W/m ² .K
Mur 2 Est	Surface du mur	6,6 m ²
	Type de local adjacent	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface AiU	95 m ²

	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	83 m ²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Année isolation		Document fourni	2006 - 2012
	Umur0 (paroi inconnue)		Valeur par défaut	2,5 W/m ² .K
Plancher	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	20 m ²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non
Plafond	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	20 m ²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation		Observé / mesuré	non
Porte-fenêtre Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	2.87 m ²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
Porte	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 10 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	15 - 30°
	Surface de porte		Observé / mesuré	1.9 m ²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 2 Est
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu		Observé / mesuré	95 m ²
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	83 m ²
Pont Thermique 1	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 1	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 10 cm
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Ouest / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	3.4 m

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation		Observé / mesuré
	Année installation		Document fourni

	Energie utilisée	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	une
	Logement Traversant	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	non
	Type d'installation de chauffage	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	2006
Chauffage	Energie utilisée	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation émetteur	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	2006
	Type de chauffage	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
	Nombre de niveaux desservis	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	1
	Type générateur	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	2006
Eau chaude sanitaire	Energie utilisée	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	non
	Type de distribution	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	<input type="checkbox"/> Observé / mesuré	150 L

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : DIAGNOSTICS IMMOBILIER GRANIER 33 Avenue de la gare 34320 NEFFIES

Tél. : 04 67 24 73 03 - N°SIREN : 512 49 81 71 000 01 - Compagnie d'assurance : AXA RC PRO n° 10592956604

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME
[2434E0569675A](#)



DIAGNOSTICS IMMOBILIER GRANIER

Domaine Saint Alban - 33, avenue de la gare
34320 NEFFIÈS

Tél. : 0467247303
Email : cabinetgranier34@orange.fr
Site web : www.diagimmograni.com

Compagnie d'assurance : AXA RC PRO
N° de police : 10592956604 valable jusqu'au 31/12/2024

Siret : 512 49 81 71 000 10
Code NAF : 7120B
N° TVA : FR 02512498171
N° RCS : 512 498 171

Certificat de mesurage « Loi Carrez »

Objet

La présente mission consiste à établir la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété en référence à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, au décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

Désignation du donneur d'ordre

Nom : CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT
Adresse : 39 Rue Mstislav Rostropovitch
75017 PARIS

Immeuble bâti visé

Adresse du bien

Adresse complète :
26 Rue d'Alsace, 27 et 29 Rue de Lorraine
Résidence Palo Alto - Bâtiment B
N° C 209 - LOT 143 -
34500 BÉZIERS

Nature du bien

Nature : Appartement
Copropriété : Règlement non communiqué
Références cadastrales : Section : OZ 94 - 95 - 101

Désignation du propriétaire

Nom : M.
Adresse :
26 Rue d'Alsace, 27 et 29 Rue de Lorraine
Résidence Palo Alto Bâtiment B
N° C 209-LOT 143-
34500 BÉZIERS

Certificat de mesurage « Loi Carrez »

Remarque :

En l'absence de règlement de copropriété demandé :

- la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans celui-ci,
- le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par le propriétaire ou son représentant,
- les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

Liste des pièces battues mesurées :

Localisation	Surfaces Privatives (m ²)	Surfaces non prises en compte (m ²)	Justification
Dégagement avec kitchenette (Etage 2)	4,06		
Salle d'eau (Etage 2)	4,01	0,30	Hauteur < 1.80 m sous chauffe-eau
Pièce 1 séjour (Etage 2)	11,04		
Total :	19,11	0,30	

**En conséquence, après relevé du 16/02/2024, nous certifions que la surface privative « Loi Carrez » est de 19,11 m².
(dix-neuf mètres carrés et onze centimètres carrés)**

Constatations diverses :

Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n° 97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété.

L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n° 96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (al. 3).

En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot mentionné à l'art. 46 de la loi du 10/07/65 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (art. 4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art. 4-2).

Date de visite et d'établissement de l'état

Cachet de l'opérateur

Visite effectuée : le : 16/02/2024
Visite effectuée : par : Pascal GRANIER
Rapport édité : le : 16/02/2024
à : NEFFIES

DIAGNOSTICS IMMOBILIER GRANIER
Sarl RCS Béziers 512 498 171
Domaine Saint-Alban
33, Avenue de la Gare – 34320 NEFFIES
Tél. 04 67 24 73 03 – Fax 04 67 24 76 46
Courriel : cabinetgranier34@orange.fr

Certificat de mesurage « Loi Carrez »

Liste des pièces visitées

Pièces ou parties d'immeuble

Etage 2 : Dégagement avec kitchenette, Salle d'eau, Pièce 1 séjour

Liste des pièces non visitées

Pièces ou parties d'immeuble	Raison de l'absence de visite
Néant	

Croquis

Le croquis en annexe mentionne les pièces visitées.

Annexes

Annexe 1 / 1

Affiliation d'assurance

ANNEXE

CROQUIS DE REPERAGE

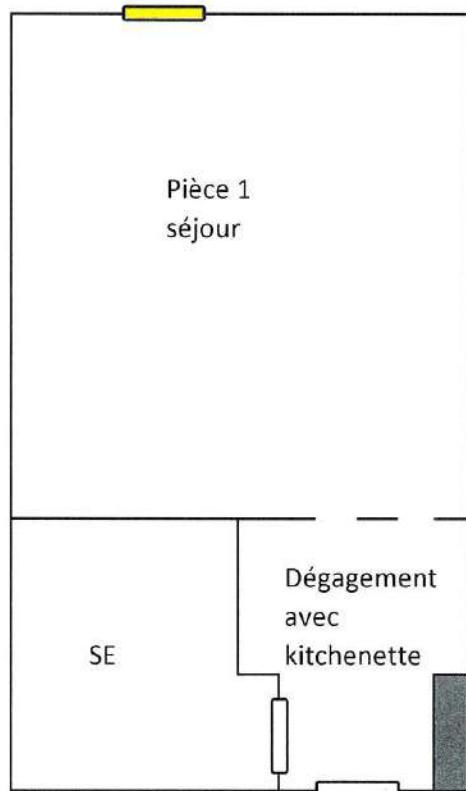
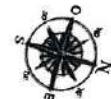
M.

27-29 Rue de Lorraine, 26 Rue d'Alsace
Résidence LE PALO ALTO - Bâtiment B - Etage 2
34500 BEZIERS

Légende :

-  : porte
-  : fenêtre
-  : gaine technique

APPARTEMENT C 209



DIAGNOSTICS IMMOBILIER GRANIER

Domaine Saint Alban - 33, avenue de la gare
34320 NEFFIÈS

Tél. : 0467247303
Email : cabinetgranier34@orange.fr
Site web : www.diagimmograniier.com

Compagnie d'assurance : AXA RC PRO
N° de police : 10592956604 valable jusqu'au 31/12/2024

Siret : 512 49 81 71 000 10
Code NAF : 7120B
N° TVA : FR 02512498171
N° RCS : 512 498 171

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

Arrêté du 29 mars 2007

Établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti

Objet

La présente mission consiste à établir l'état du bâtiment relatif à la présence de termites, pour l'exonération de garantie de vice caché du vendeur d'un immeuble bâti dans les zones délimitées par arrêté préfectoral ; et ce, en référence à la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, modifiée par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 5 septembre 2006.

Textes réglementaires et normatifs s'appliquant à la mission

Conformément aux directives du ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et du ministère délégué à l'industrie, en application du code de la construction et de l'habitation :

Articles législatifs : L 133-5, L133-6, L. 271-4 à L. 271-6.

Articles réglementaires : R 133-7, R133-8, R 271-1 à R 271-5.

La mission et son rapport sont exécutés conformément à l'arrêté du ministère du logement du 7 mars 2012 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.

Et selon la norme NF P 03-201 du 20 février 2016.

Moyens d'investigation

L'investigation selon la norme consiste à faire un examen le plus complet possible de la situation du bâtiment vis-à-vis des termites.

Cet état repose ainsi :

→ Pour les parties non bâties (10 m de distance par rapport à l'emprise du bâtiment et dans la limite de propriété)

Examen et éventuellement sondage des arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, stockage de bois et tous matériaux contenant de la cellulose afin de détecter des indices d'infestation de termites ainsi que des zones propices au passage et/ou au développement des termites.

→ Pour le ou les bâtiments objet de la mission

Sur l'**ensemble des niveaux** (y compris les niveaux inférieurs non habités) et la **totalité des pièces et volumes** :

- Examen visuel de toutes les **parties visibles et accessibles**, avec une recherche des indices d'infestation et des zones propices au développement des termites. Lorsque cela est nécessaire, une lampe torche sera utilisée ainsi qu'une loupe de grossissement x10.

- **Sondages manuels non destructifs sur l'ensemble des éléments en bois** à l'aide d'un outil approprié (poinçon).

Sur les éléments en bois dégradés, les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs.

Dans tous les cas, l'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Désignation du ou des bâtiments

Numéro (indice) : 9556 / (1)
Adresse complète : 26 Rue d'Alsace, 27 et 29 Rue de Lorraine - Résidence Palo Alto
Bâtiment B - N° C 209 - LOT 143
34500 BÉZIERS
Référence cadastrale : Section : OZ 94 - 95 - 101
Nature de la copropriété : Règlement non communiqué
Désignation du ou des bâtiments : Appartement
Structure du (ou des) bâtiment : Traditionnelle
Permis date de construction : 2006
Nombre de niveau : Appartement : 1 niveau
Type charpente et couverture : Sans objet
Précisions sur le lot visité : -
Arrêté préfectoral : Oui Non Informations : N°2001-012423
Autres informations : -
Documents fournis : -

Désignation du client

Désignation du Propriétaire :

Nom : M.
Adresse : 26 Rue d'Alsace, 27 et 29 Rue de Lorraine
Résidence Palo Alto - Bâtiment B - N° C 209-LOT 143
34500 BÉZIERS

Désignation du donneur d'ordre (si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre) :

Qualité (sur déclaration de l'intéressé) :
Nom : CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT
Adresse : 39 Rue Mstislav Rostropovitch
75017 PARIS

Personnes présentes sur le site : Maître Xavier DECROIX DARUT (Huissier de Justice)

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom : Pascal GRANIER
Email : cabinetgranier34@orange.fr
Raison Sociale : DIAGNOSTICS IMMOBILIER GRANIER
Adresse : Domalne Saint Alban - 33, avenue de la gare - 34320 NEFFIES
Numéro SIRET : 512 49 81 71 000 10
Compagnie d'assurance : AXA RC PRO

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de police / date de validité: 10592956604

valide jusqu'au : 31/12/2024

Certification de compétence :

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par ICERT 116b, rue Eugène Pottier 35000 RENNES. Le N° du certificat est CPDI2028 délivré le 05/11/2012 et expirant le 04/11/2022.

Résultats détaillés du diagnostic d'infestation

Le tableau n°1 ci-dessous indique le résultat détaillé du diagnostic d'infestation (concernant les termites) pour chaque partie d'ouvrage contrôlée, ainsi que, le cas échéant, le type de terme détecté, la nature et la localisation de l'attaque.

La signification des abréviations employées figure à la suite du tableau.

Tableau n°1 : Identification des bâtiments et parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	RESULTAT du diagnostic d'Infestation (*) (3)
Etage 2		
Dégagement avec kitchenette	Sol : Carrelage	Abs
	Mur : Plaques de plâtre / Carrelage + Enduit	Abs
	Plafond : Plaques de plâtre + Enduit	Abs
	Plinthes : Carrelage	Abs
	Bâti porte : Métallique	Abs
Salle d'eau	Sol : Carrelage	Abs
	Mur : Plaques de plâtre / Carrelage + Enduit	Abs
	Plafond : Plaques de plâtre + Enduit	Abs
	Plinthes : Carrelage	Abs
	Bâti porte : Métallique	Abs
Pièce 1 séjour	Sol : Carrelage	Abs
	Mur : Plaques de plâtre / Enduit	Abs
	Plafond : Plaques de plâtre + Enduit	Abs
	Plinthes : Carrelage	Abs
	Bâti fenêtre : PVC	Abs

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

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

(*) Abréviations :

Abs : absence d'indices d'infestation de termites le jour de la visite.

Bâtiment / partie de bâtiment, ouvrage ou partie d'ouvrage non examinés

Tableau n°2 : Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visitées et justification

Néant

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Tableau n°3 : Identification des ouvrages, parties d'ouvrage et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Plenums, gaines techniques, éléments occultés par les plaques de plâtre, l'isolation et les revêtements divers : inaccessibles.

Présence de doublages et revêtements divers : si ultérieurement des modifications mettent à nu des éléments non visibles le jour de la visite, nous nous engageons à revenir en faire l'inspection et ce à la demande expresse du propriétaire ou de son mandataire et à sa charge.

Constatations diverses

Le bien est meublé et habité.

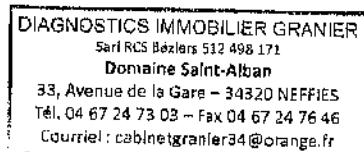
Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Visite effectuée le : 16/02/2024

Visite effectuée par : Pascal GRANIER

Durée de la mission : 1 Heure

Rapport édité le : 16/02/2024 à : NEFFIES



Nota 1 : Un modèle de rapport est fixé par arrêté.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L. 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Croquis de repérage

Le croquis proposé ci-dessous a pour objectif d'aider à la localisation des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites dans le bien inspecté. Il ne peut se substituer au tableau présentant les résultats détaillés du diagnostic d'infestation qui seul permet une identification précise des ouvrages infestés, de la nature et du type d'indice d'infestation (le cas échéant).

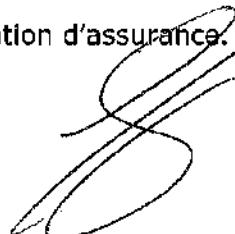
Attestation sur l'honneur

Je, soussigné Pascal GRANIER, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier.

Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir le présent diagnostic.

En complément à cette attestation sur l'honneur, je joins mes états de compétences validés par la certification, ainsi que mon attestation d'assurance.



Certificat de compétences

ANNEXE

Attestation d'assurance

ANNEXE

Services Techniques Municipaux
Urbanisme Réglementaire
CS 60 715
34 508 BEZIERS CEDEX

Tél : 04 67 36 80 71
www.ville-beziers.fr
urbareg@beziers.fr

Référence cadastrale : Section : OZ Parcelle : 94

Adresse :
29 RUE DE LORRAINE
BEZIERS

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Article 1 : Zone(s) PLU de la parcelle

Zonages PLU	Le terrain est situé en zone(s) : UB, du plan local d'urbanisme approuvé le 25 février 2008, révisé le 6 avril 2021, modifié le 4 juillet 2022 et le 25 mars 2024.
Lotissement	Non concerné
ZAC	Non concerné

La réglementation en vigueur est disponible et à télécharger depuis le site de la ville de Béziers.

Article 2 : DROIT DE PREEMPTION - BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est concerné par le Droit de Préemption Urbain Simple (DPU) instituée le 8 juin 2021 par délibération du Conseil Municipal, au bénéfice de la commune,

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

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

Article 3 : EMPLACEMENTS RESERVES ET ESPACES BOISES

Emplacement réservé	Non concerné
Espace boisé classé	Non concerné
Orientation d'aménagement programmé	Non concerné
Amendement Dupont	Non concerné
Eléments paysagers	Non concerné
Zone non aedificandi	Non concerné
Linéaire commercial	Non concerné
Centre d'enfouissement technique	Non concerné
Emplacement réservé LGV	Non concerné

Article 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

AC1 - Monuments historiques	Le terrain est situé dans le ou les périmètre(s) de protection des monuments historiques (AC1) : Maison de Jean Moulin, approuvé(s) par délibération en date du 21/07/2009.
AC2 - Sites et monuments naturels	Non concerné
AC4 - Site Patrimonial Remarquable	Le terrain est situé dans le site patrimonial remarquable de Béziers prescrit le 08/06/2022. Tous les travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur	Non concerné
Canal du Midi	Non concerné
PM1 - Risques naturels	Le terrain est situé en zone(s) : PM1 - Zone blanche (ZpE) - PM1_PPRn_BEZIERS_ass, au Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2010.
PM3 - Risques technologiques	Non concerné
Mouvement de terrain	Le terrain est situé en zone(s) : Zone bleue (Bg1,d,a1), au Plan de Prévention des Risques Inondations de Mouvements de Terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2010.
AS1 - Protection eau potable	Non concerné
T1 - Voies ferrées	Non concerné
T4 - Aéronautique de balisage	Non concerné
T5 - Aéronautique de dégagement	Non concerné
PT1 - Protection des centres radioélectrique	Le terrain (ou une partie du terrain) est situé dans une zone de Servitude d'Utilité Publique : protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1).
PT2 - Protection contre les obstacles des centres d'émission / réception	Non concerné
EL6 - Création routes nationales et autoroutes	Non concerné
PAC crue des 22 et 23/10/2019	Non concerné
Aléa feu de forêt	Non concerné

Article 5 : INFORMATIONS PREVENTIVES

En zones A et N, tout morcellement de terrain doit être soumis à déclaration préalable conformément à l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

L'arrêté préfectoral n°2002-I-2486 du 27 mai 2002 classe le département de l'Hérault en zone d'exposition au plomb.

L'arrêté préfectoral en date du 20 juin 2001 classe la ville de Béziers dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Aucun arrêté préfectoral délimitant des zones à risques de présence de mérules sur la commune n'a été pris à ce jour.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

Arrêtés de périls / insalubrité	Non concerné
---------------------------------	--------------

Périmètres liés à l'habitat	Non concerné
-----------------------------	--------------

Ravalement de façade	
----------------------	--

Zone Franche Urbaine	Non concerné
----------------------	--------------

Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques	Non concerné
---	--------------

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée exerce la compétence Eau potable, Assainissement Collectif et Non Collectif.

Toute nouvelle installation ou remplacement d'enseigne devra faire l'objet d'une Demande d'Autorisation d'Enseigne, instruite auprès de la Direction de l'Urbanisme.

Article 6 : TERRAIN GREVE DES CONTRAINTES SUIVANTES

Classement sonore	Non concerné
-------------------	--------------

Zone d'intérêt faunistique et floristique	Non concerné
---	--------------

Natura 2000	Non concerné
-------------	--------------

Obligation légal de débroussaillement	Non concerné
---------------------------------------	--------------

Article 7 : REGIME DES TAXES et PARTICIPATIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

Les contributions indiquées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

Redevance d'Archéologie Préventive : 0,40%

TA Communale : 4%

TA Départementale : 2,50%

Projet Urbain Partenarial	Non concerné
---------------------------	--------------

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Ce document est purement informatif et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative.

Il peut être obtenu par toute personne intéressée (propriétaire ou non).

Services Techniques Municipaux
Urbanisme Réglementaire
CS 60 715
34 508 BEZIERS CEDEX

Tél : 04 67 36 80 71
www.ville-beziers.fr
urbareg@beziers.fr

Référence cadastrale : Section : OZ Parcelle : 95

Adresse :
27 RUE DE LORRAINE
BEZIERS

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Article 1 : Zone(s) PLU de la parcelle

Zonages PLU	Le terrain est situé en zone(s) : UB, du plan local d'urbanisme approuvé le 25 février 2008, révisé le 6 avril 2021, modifié le 4 juillet 2022 et le 25 mars 2024.
Lotissement	Non concerné
ZAC	Non concerné

La réglementation en vigueur est disponible et à télécharger depuis le site de la ville de Béziers.

Article 2 : DROIT DE PREEMPTION - BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est concerné par le Droit de Préemption Urbain Simple (DPU) instituée le 8 juin 2021 par délibération du Conseil Municipal, au bénéfice de la commune,

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

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

Article 3 : EMPLACEMENTS RESERVES ET ESPACES BOISES

Emplacement réservé	Non concerné
Espace boisé classé	Non concerné
Orientation d'aménagement programmé	Non concerné
Amendement Dupont	Non concerné
Eléments paysagers	Non concerné
Zone non aedificandi	Non concerné
Linéaire commercial	Non concerné
Centre d'enfouissement technique	Non concerné
Emplacement réservé LGV	Non concerné

Article 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

AC1 - Monuments historiques	Le terrain est situé dans le ou les périmètre(s) de protection des monuments historiques (AC1) : Maison de Jean Moulin, approuvé(s) par délibération en date du 21/07/2009.
AC2 - Sites et monuments naturels	Non concerné
AC4 - Site Patrimonial Remarquable	Le terrain est situé dans le site patrimonial remarquable de Béziers prescrit le 08/06/2022. Tous les travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur	Non concerné
Canal du Midi	Non concerné
PM1 - Risques naturels	Le terrain est situé en zone(s) : PM1 - Zone blanche (ZpE) - PM1_PPRn_BEZIERS_ass, au Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2010.
PM3 - Risques technologiques	Non concerné
Mouvement de terrain	Le terrain est situé en zone(s) : Zone bleue (Bg1,d,a1), au Plan de Prévention des Risques Inondations de Mouvements de Terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2010.
AS1 - Protection eau potable	Non concerné
T1 - Voies ferrées	Non concerné
T4 - Aéronautique de balisage	Non concerné
T5 - Aéronautique de dégagement	Non concerné
PT1 - Protection des centres radioélectrique	Le terrain (ou une partie du terrain) est situé dans une zone de Servitude d'Utilité Publique : protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1).
PT2 - Protection contre les obstacles des centres d'émission / réception	Non concerné
EL6 - Création routes nationales et autoroutes	Non concerné
PAC crue des 22 et 23/10/2019	Non concerné
Aléa feu de forêt	Non concerné

Article 5 : INFORMATIONS PREVENTIVES

En zones A et N, tout morcellement de terrain doit être soumis à déclaration préalable conformément à l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

L'arrêté préfectoral n°2002-I-2486 du 27 mai 2002 classe le département de l'Hérault en zone d'exposition au plomb.

L'arrêté préfectoral en date du 20 juin 2001 classe la ville de Béziers dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Aucun arrêté préfectoral délimitant des zones à risques de présence de mérules sur la commune n'a été pris à ce jour.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

Arrêtés de périls / insalubrité	Non concerné
---------------------------------	--------------

Périmètres liés à l'habitat	Non concerné
-----------------------------	--------------

Ravalement de façade	
----------------------	--

Zone Franche Urbaine	Non concerné
----------------------	--------------

Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques	Non concerné
---	--------------

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée exerce la compétence Eau potable, Assainissement Collectif et Non Collectif.

Toute nouvelle installation ou remplacement d'enseigne devra faire l'objet d'une Demande d'Autorisation d'Enseigne, instruite auprès de la Direction de l'Urbanisme.

Article 6 : TERRAIN GREVE DES CONTRAINTES SUIVANTES

Classement sonore	Non concerné
-------------------	--------------

Zone d'intérêt faunistique et floristique	Non concerné
---	--------------

Natura 2000	Non concerné
-------------	--------------

Obligation légal de débroussaillement	Non concerné
---------------------------------------	--------------

Article 7 : REGIME DES TAXES et PARTICIPATIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

Les contributions indiquées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

Redevance d'Archéologie Préventive : 0,40%

TA Communale : 4%

TA Départementale : 2,50%

Projet Urbain Partenarial	Non concerné
---------------------------	--------------

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Ce document est purement informatif et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative.

Il peut être obtenu par toute personne intéressée (propriétaire ou non).

Services Techniques Municipaux
Urbanisme Réglementaire
CS 60 715
34 508 BEZIERS CEDEX

Tél : 04 67 36 80 71
www.ville-beziers.fr
urbareg@beziers.fr

Référence cadastrale : Section : OZ Parcelle : 101

Adresse :
26 RUE D ALSACE
BEZIERS

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Article 1 : Zone(s) PLU de la parcelle

Zonages PLU	Le terrain est situé en zone(s) : UB, du plan local d'urbanisme approuvé le 25 février 2008, révisé le 6 avril 2021, modifié le 4 juillet 2022 et le 25 mars 2024.
Lotissement	Non concerné
ZAC	Non concerné

La réglementation en vigueur est disponible et à télécharger depuis le site de la ville de Béziers.

Article 2 : DROIT DE PREEMPTION - BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est concerné par le Droit de Préemption Urbain Simple (DPU) instituée le 8 juin 2021 par délibération du Conseil Municipal, au bénéfice de la commune,

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

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

Article 3 : EMPLACEMENTS RESERVES ET ESPACES BOISES

Emplacement réservé	Non concerné
Espace boisé classé	Non concerné
Orientation d'aménagement programmé	Non concerné
Amendement Dupont	Non concerné
Eléments paysagers	Non concerné
Zone non aedificandi	Non concerné
Linéaire commercial	Non concerné
Centre d'enfouissement technique	Non concerné
Emplacement réservé LGV	Non concerné

Article 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

AC1 - Monuments historiques	Le terrain est situé dans le ou les périmètre(s) de protection des monuments historiques (AC1) : Maison de Jean Moulin, approuvé(s) par délibération en date du 21/07/2009.
AC2 - Sites et monuments naturels	Non concerné
AC4 - Site Patrimonial Remarquable	Le terrain est situé dans le site patrimonial remarquable de Béziers prescrit le 08/06/2022. Tous les travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur	Non concerné
Canal du Midi	Non concerné
PM1 - Risques naturels	Le terrain est situé en zone(s) : PM1 - Zone blanche (ZpE) - PM1_PPRn_BEZIERS_ass, au Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2010.
PM3 - Risques technologiques	Non concerné
Mouvement de terrain	Le terrain est situé en zone(s) : Zone bleue (Bg1,d,a1), au Plan de Prévention des Risques Inondations de Mouvements de Terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2010.
AS1 - Protection eau potable	Non concerné
T1 - Voies ferrées	Non concerné
T4 - Aéronautique de balisage	Non concerné
T5 - Aéronautique de dégagement	Non concerné
PT1 - Protection des centres radioélectrique	Le terrain (ou une partie du terrain) est situé dans une zone de Servitude d'Utilité Publique : protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1).
PT2 - Protection contre les obstacles des centres d'émission / réception	Non concerné
EL6 - Création routes nationales et autoroutes	Non concerné
PAC crue des 22 et 23/10/2019	Non concerné
Aléa feu de forêt	Non concerné

Article 5 : INFORMATIONS PREVENTIVES

En zones A et N, tout morcellement de terrain doit être soumis à déclaration préalable conformément à l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

L'arrêté préfectoral n°2002-I-2486 du 27 mai 2002 classe le département de l'Hérault en zone d'exposition au plomb.

L'arrêté préfectoral en date du 20 juin 2001 classe la ville de Béziers dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Aucun arrêté préfectoral délimitant des zones à risques de présence de mérules sur la commune n'a été pris à ce jour.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

Arrêtés de périls / insalubrité	Non concerné
---------------------------------	--------------

Périmètres liés à l'habitat	Non concerné
-----------------------------	--------------

Ravalement de façade	
----------------------	--

Zone Franche Urbaine	Non concerné
----------------------	--------------

Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques	Non concerné
---	--------------

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée exerce la compétence Eau potable, Assainissement Collectif et Non Collectif.

Toute nouvelle installation ou remplacement d'enseigne devra faire l'objet d'une Demande d'Autorisation d'Enseigne, instruite auprès de la Direction de l'Urbanisme.

Article 6 : TERRAIN GREVE DES CONTRAINTES SUIVANTES

Classement sonore	Non concerné
-------------------	--------------

Zone d'intérêt faunistique et floristique	Non concerné
---	--------------

Natura 2000	Non concerné
-------------	--------------

Obligation légal de débroussaillage	Non concerné
-------------------------------------	--------------

Article 7 : REGIME DES TAXES et PARTICIPATIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

Les contributions indiquées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

Redevance d'Archéologie Préventive : 0,40%

TA Communale : 4%

TA Départementale : 2,50%

Projet Urbain Partenarial	Non concerné
---------------------------	--------------

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Ce document est purement informatif et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative.

Il peut être obtenu par toute personne intéressée (propriétaire ou non).

Commune de **BÉZIERS** (Département de l'Hérault)

Adresse : **26 rue d'Alsace et 27/29 rue de Lorraine**

Dossier n°240536

Cadastre : section OZ n° 94, 95 et 101

Contenance cadastrale : 2205 m²

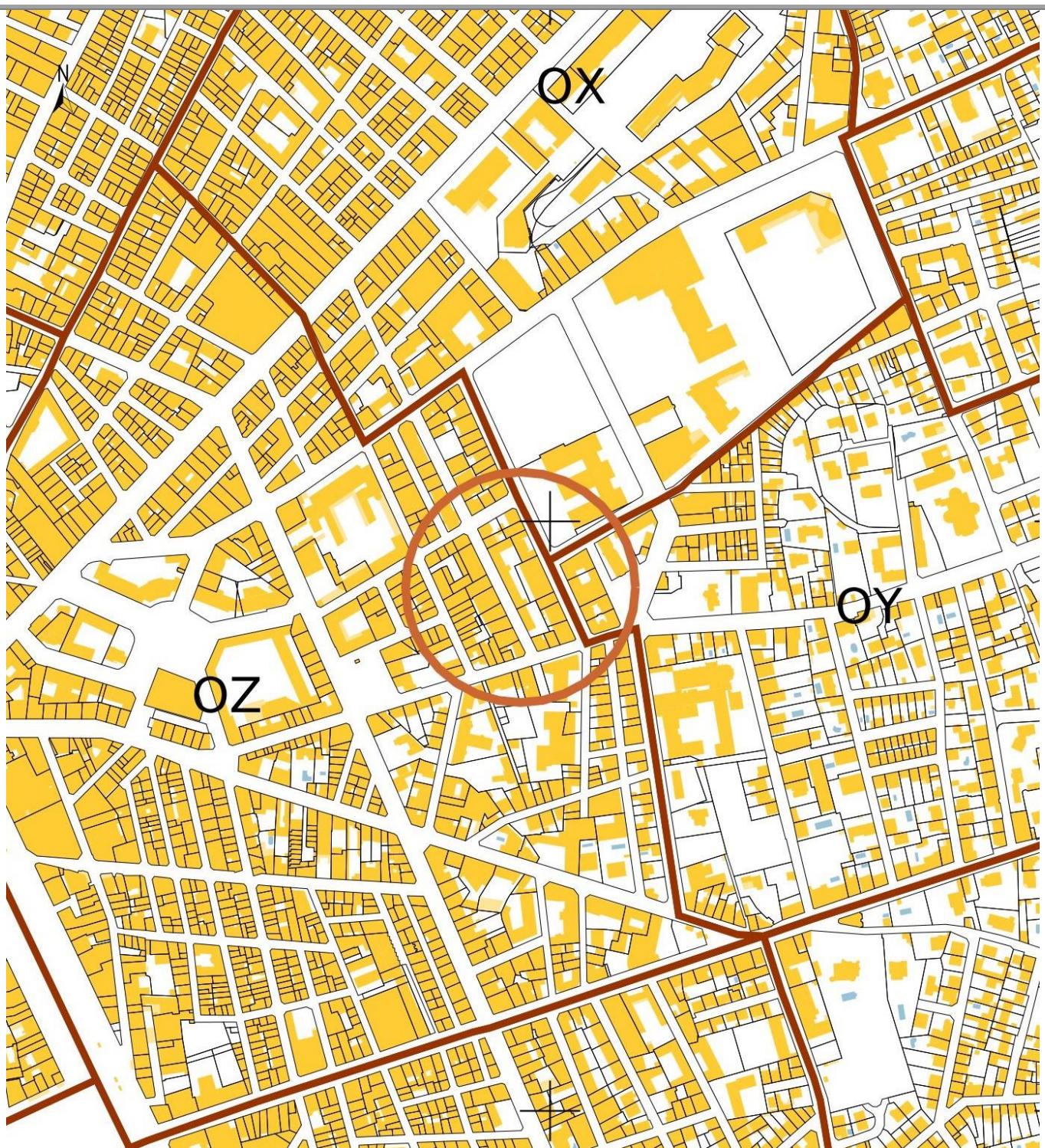
PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIÉTAIRE : M.

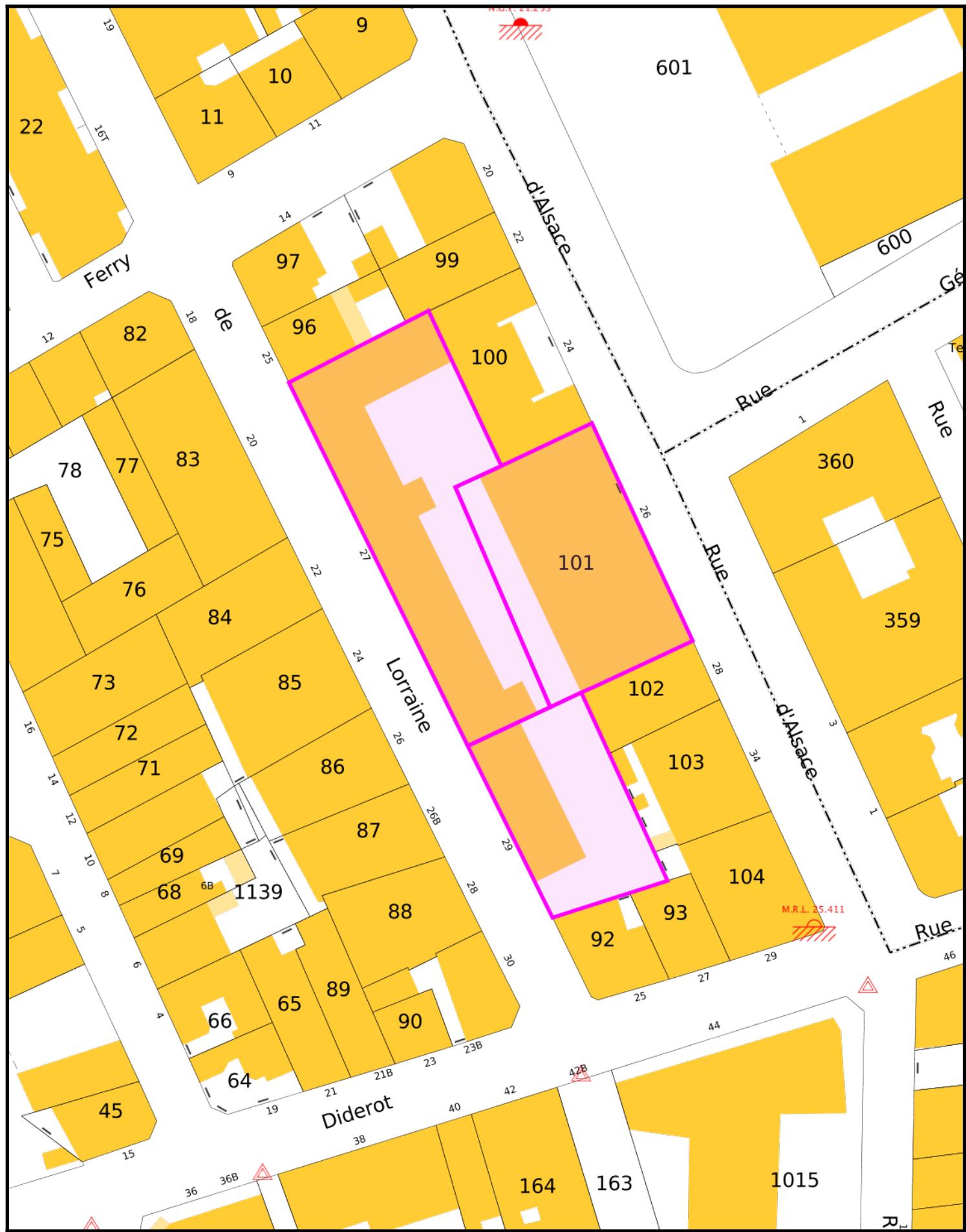
Lot n° 143 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





section OZ n° 94, 95 et 101



Fiche parcelle cadastrale

Béziers
OZ 94

Géofoncier

Fiche éditée le 22 octobre 2024 à 16h15 (UTC +0200)
Par CABINET PAILLARD HPUC

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFiP telles qu'elles se présentent
à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Béziers (34032)
Préfixe : 000
Section : OZ
Numéro : 94

Adresse postale la plus proche :
29 Rue de Lorraine 34500 Béziers



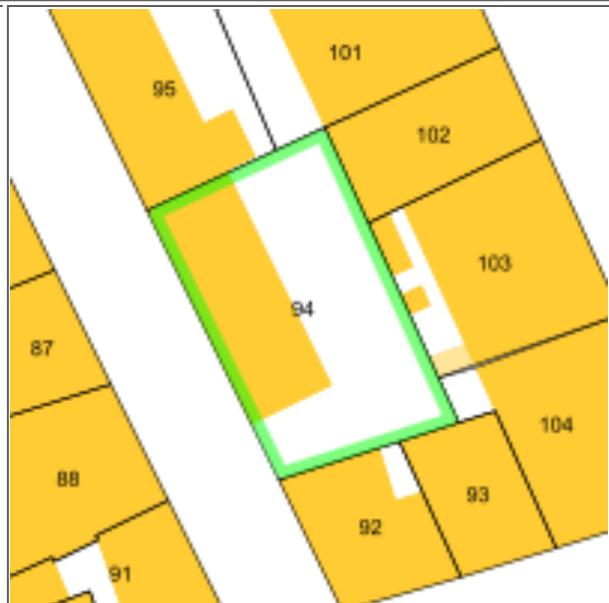
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 4 a 85 ca *
Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : BOURG

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

UB : zone d'extension du centre ancien

Zone UB

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/bc97e0f5b32e608dd56e20f34366be01/download-file/34032_reglement_20240325.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaître-les-risques-près-de-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastral=false&city=Béziers&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=340>
Rue de Lorraine 34500 Béziers

VALEURS FONCIERES VENALES *

Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :

• 57180 €

Date de la mutation : 2023-11-30

Prix / m² estimé : 3009,47 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (19 m²)

• 55000 €

Date de la mutation : 2023-09-25

Prix / m² estimé : 1447,37 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

appartement (38 m² , 1 pièce(s))

• 26523 €

Date de la mutation : 2023-09-22

Prix / m² estimé : 1395,95 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (19 m²)

• 59000 €

Date de la mutation : 2023-09-21

Prix / m² estimé : 1552,63 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

appartement (38 m² , 2 pièce(s))

• 26523 €

Date de la mutation : 2023-08-08

Prix / m² estimé : 1473,5 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (18 m²)

• 39000 €

Date de la mutation : 2023-07-04

Prix / m² estimé : 735,85 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (15 m²)

local industriel et commercial ou assimilés (38 m²)

• 23000 €

Date de la mutation : 2023-07-04

Prix / m² estimé : 920,0 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (25 m²)

• 12577 €

Date de la mutation : 2023-06-29

Prix / m² estimé : 661,95 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (19 m²)

• 30580 €

Date de la mutation : 2023-06-02

Prix / m² estimé : 1698,89 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (18 m²)

• 71500 €

Date de la mutation : 2023-05-17

Prix / m² estimé : 1881,58 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

appartement (38 m² , 2 pièce(s))

Fiche parcelle cadastrale

Béziers
OZ 95

Géofoncier

Fiche éditée le 22 octobre 2024 à 16h14 (UTC +0200)
Par CABINET PAILLARD HPUC

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent
à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Béziers (34032)
Préfixe : 000
Section : OZ
Numéro : 95

Adresse postale la plus proche :
27 Rue de Lorraine 34500 Béziers



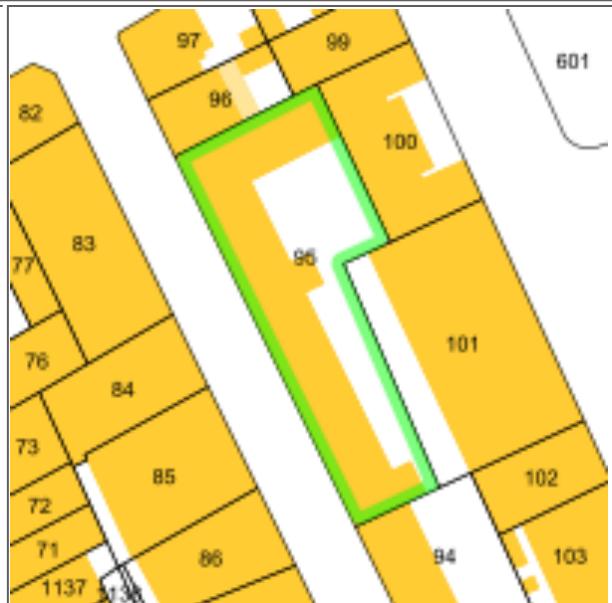
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 9 a 90 ca *
Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : BOURG

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

UB : zone d'extension du centre ancien

Zone UB

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/bc97e0f5b32e608dd56e20f34366be01/download-file/34032_reglement_20240325.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastral=false&city=Béziers&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=340>
Rue de Lorraine 34500 Béziers

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.

Fiche parcelle cadastrale

Béziers
OZ 101

Géofoncier

Fiche éditée le 22 octobre 2024 à 16h15 (UTC +0200)
Par CABINET PAILLARD HPUC

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFiP telles qu'elles se présentent
à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Béziers (34032)
Préfixe : 000
Section : OZ
Numéro : 101

Adresse postale la plus proche :
26 Rue d'Alsace 34500 Béziers



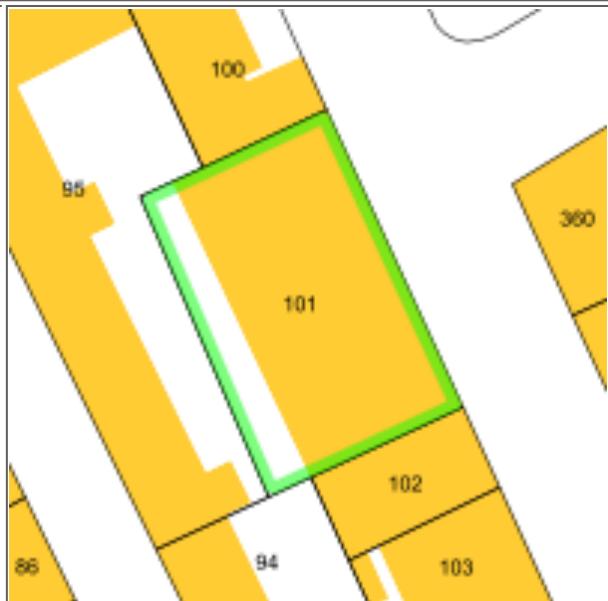
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 7 a 30 ca *
Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : BOURG

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

UB : zone d'extension du centre ancien

Zone UB

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/bc97e0f5b32e608dd56e20f34366be01/download-file/34032_reglement_20240325.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastral=false&city=Béziers&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=340>
Rue d'Alsace 34500 Béziers

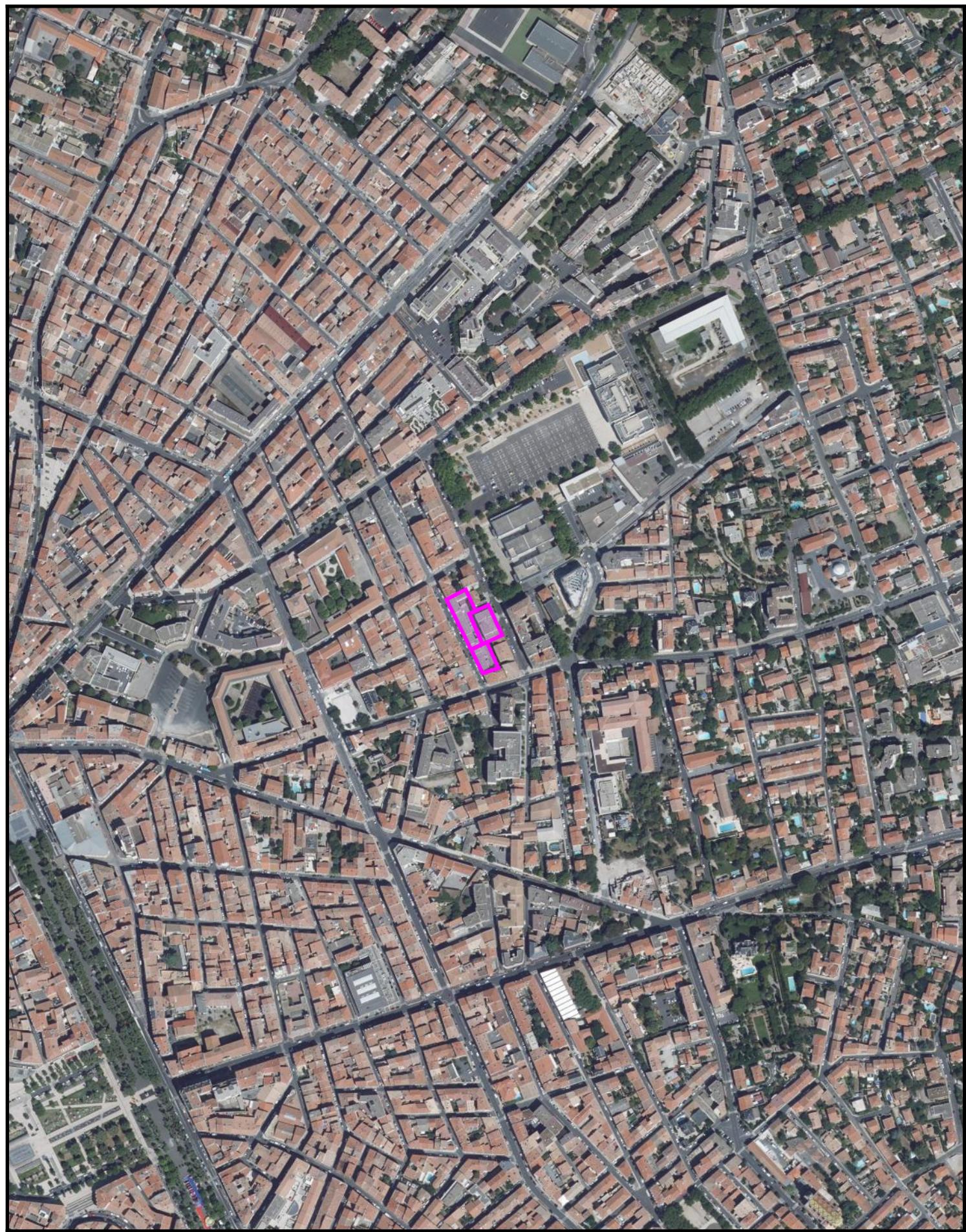
VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.



CABINET PAILLARD
HPUC

section OZ n° 94, 95 et 101



Année de référence : 2024	Département : 34 0	Commune : 032 BEZIERS	TRES : 035	Numéro communal : C09297																						
Titulaire(s) de droit(s)																										
Droit réel : Propriétaire	Numéro propriétaire		Né(e)																							
Nom :																										
Adresse :																										
Propriété(s) bâtie(s)																										
Désignation des propriétés						Identification du local					Évaluation du local															
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
07	OZ	94		26	RUE D ALSACE 001 LOT 0000034 62/10000	0330	A	01	02	00034	340320708722		C	C	CB	HOT 5	730							P		734
07	OZ	94		27	RUE DE LORRAINE 001 LOT 0000138 49/10000	4940	B	01	02	00138	340320708586		C	C	CB	HOT 5	607							P		611
07	OZ	94		27	RUE DE LORRAINE 001 LOT 0000139 49/10000	4940	B	01	02	00139	340320708587		C	C	CB	HOT 5	607							P		611
07	OZ	94		27	RUE DE LORRAINE 001 LOT 0000140 49/10000	4940	B	01	02	00140	340320708588		C	C	CB	HOT 5	607							P		611
07	OZ	94		27	RUE DE LORRAINE 001 LOT 0000141 49/10000	4940	B	01	02	00141	340320708589		C	C	CB	HOT 5	607							P		611
07	OZ	94		27	RUE DE LORRAINE 001 LOT 0000142 49/10000	4940	B	01	02	00142	340320708590		C	C	CB	HOT 5	607							P		611
07	OZ	94		27	RUE DE LORRAINE 001 LOT 0000143 49/10000	4940	B	01	02	00143	340320708592		C	C	CB	HOT 5	607							P		611
07	OZ	94		27	RUE DE LORRAINE 001 LOT 0000161 52/10000	4940	B	01	03	00161	340320708617		C	C	CB	HOT 5	607							P		611
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale						Total revenu imposé pour la part communale														
4 979 euro(s)						0 euro(s)						4 979 euro(s)														

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés							Évaluation													Livre foncier								
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/DP	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult			Contenance			Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet			
												HA	A	CA	HA	A	CA											
Contenance totale							Total de la part communale							Total de la part additionnelle							Majoration des terrains constructibles							
				HA	A	CA	Revenu imposable			Revenu exonéré			Revenu imposé			Revenu exonéré			Revenu imposé									
							0			0			0			0			0			0						



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 22 octobre 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

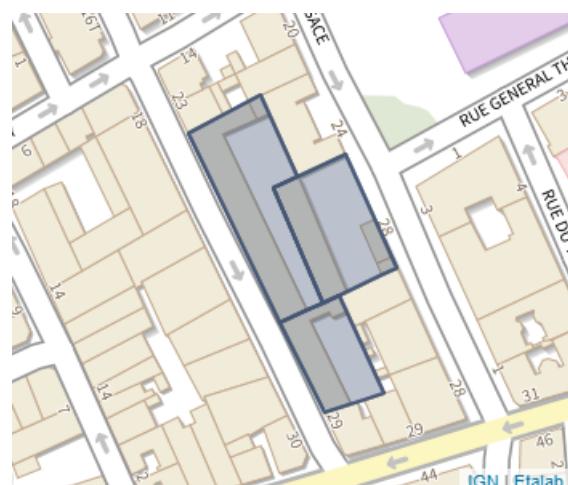
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

34500 BEZIERS

Code parcelle :
000-OZ-94, 000-OZ-101, 000-OZ-95



Parcelle(s) : 000-OZ-94, 000-OZ-101, 000-OZ-95, 34500 BEZIERS

1 / 10 pages

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :



INONDATION

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation nommé PPRI_Béziers a été prescrit et peut affecter votre bien.

Date de prescription : 16/12/1986

Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

Un PPR qui est en cours d'élaboration n'est pas applicable, mais il doit faire l'objet d'une information des potentiels futurs locataires ou des futurs acquéreurs au titre de l'information acquereur-locataires. vous pouvez trouver des informations complémentaires notamment la zone d'étude auprès de votre préfecture.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau

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



MULTIRISQUES

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels Multi-risques nommé PPR_Multi_Orb a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 11/09/2007

Date d'approbation : 15/06/2010

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

- Eboulement ou chutes de pierres et de blocs - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines - Tassemens différentiels - Glissement de terrain

Inondation

- Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau

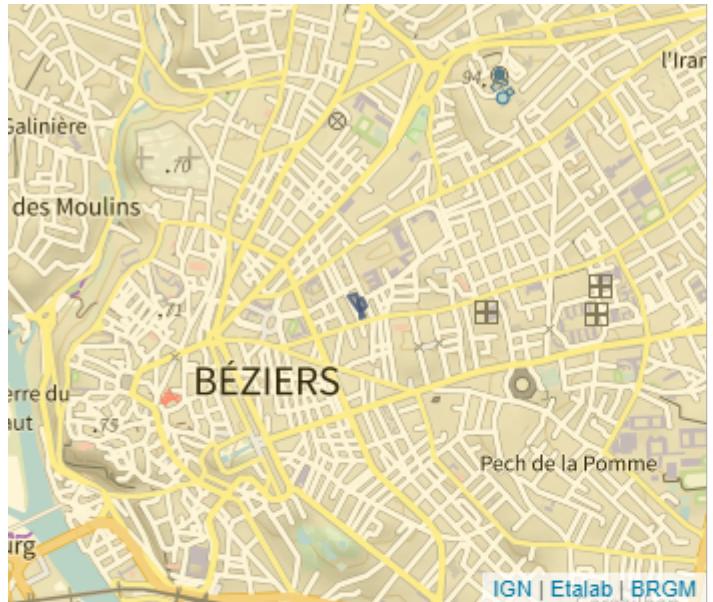
Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



SISMICITÉ : 2/5

- 1 - très faible
- 2 - faible
- 3 - modéré
- 4 - moyen
- 5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.





RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :
<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protéger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Inondation.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ? Oui Non

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ? Oui Non

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMНИSÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



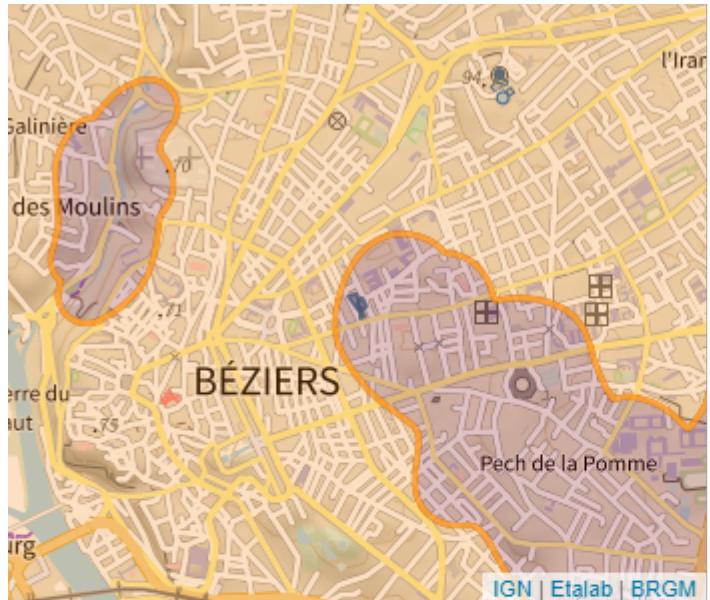
ARGILE : 3/3

- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>

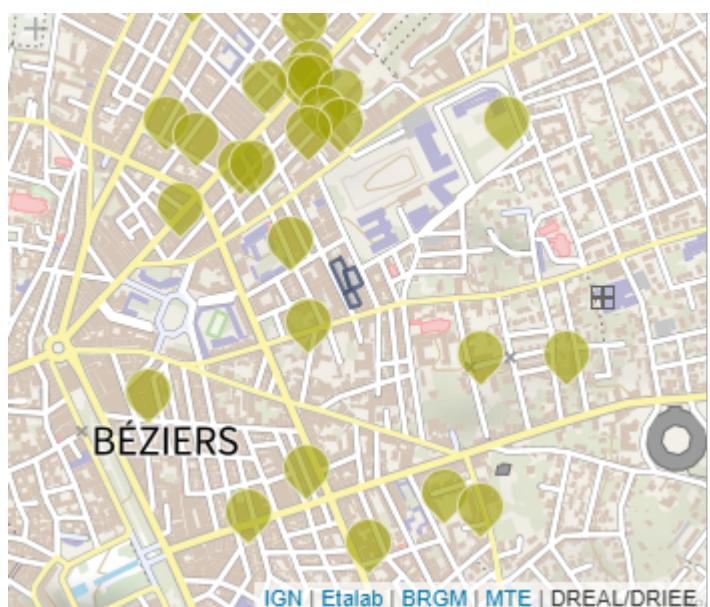


POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 26 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

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

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 25

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 19

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0300415A	30/10/2002	31/10/2002	29/07/2003	02/08/2003
INTE1425669A	29/09/2014	30/09/2014	04/11/2014	07/11/2014
INTE1429330A	27/11/2014	30/11/2014	10/12/2014	11/12/2014
INTE1637220A	12/10/2016	14/10/2016	20/12/2016	27/01/2017
INTE1907677A	15/10/2018	15/10/2018	19/03/2019	07/04/2019
INTE1931207A	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019
INTE8800057A	02/10/1987	05/10/1987	25/01/1988	20/02/1988
INTE8800057A	09/10/1987	10/10/1987	25/01/1988	20/02/1988
INTE8800076A	02/12/1987	05/12/1987	16/02/1988	23/02/1988
INTE9300038A	26/09/1992	30/09/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9400127A	28/10/1993	03/11/1993	08/03/1994	24/03/1994
INTE9400580A	17/10/1994	28/10/1994	21/11/1994	25/11/1994
INTE9400580A	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994
INTE9600054A	15/12/1995	18/12/1995	02/02/1996	03/02/1996
INTE9600054A	28/01/1996	30/01/1996	02/02/1996	03/02/1996
INTE9700188A	04/11/1996	08/11/1996	12/05/1997	25/05/1997
INTE9800027A	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
NOR19870127	13/10/1986	17/10/1986	27/01/1987	14/02/1987

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1319721A	25/04/2012	15/11/2012	29/07/2013	02/08/2013

Sécheresse : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1725579A	01/04/2016	31/12/2016	27/12/2017	16/02/2018
INTE1926068A	01/01/2018	31/03/2018	17/09/2019	26/10/2019
INTE2010312A	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020
IOME2415881A	31/12/2022	30/12/2023	17/06/2024	01/07/2024

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

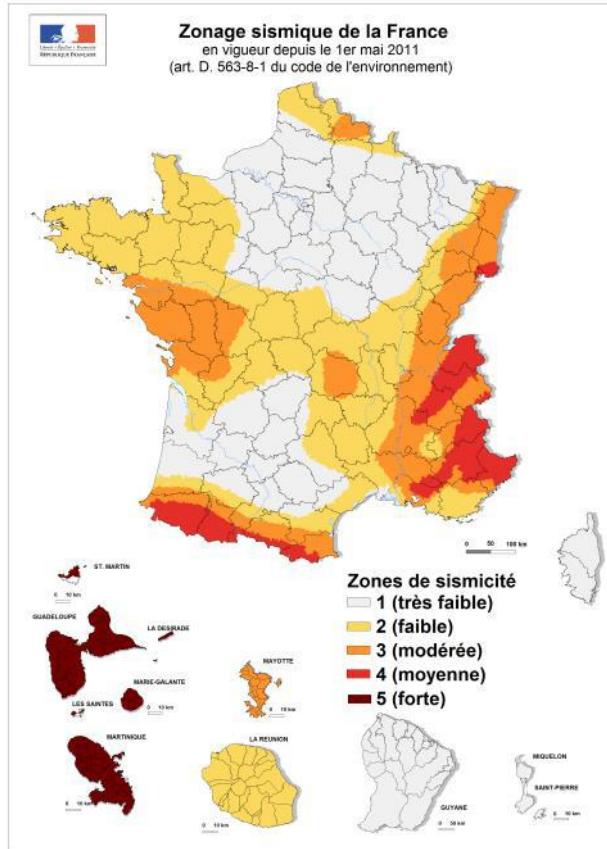
Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929023
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929034
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929050
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929080
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929180
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929201
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929219
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929284
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929300
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929344
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929366
TOTAL	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929437
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929489
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929583
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929586
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929633
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930124
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930192
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930407

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930489
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930498
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930507
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930760
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930855
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3931018
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3931206

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au **risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence	Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5		
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protéger/que-faire-en-cas-de-seisme>

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ AA0-589-333

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 20/02/2025

26 r d'alsace
34500 Béziers

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Nom d'usage de la copropriété		PALO ALTO	
Adresse de référence de la copropriété		26 r d'alsace 34500 Béziers	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		27 r de lorraine 34500 Béziers	
Date d'immatriculation	19/12/2016	Numéro d'immatriculation	AA0-589-333
Date du règlement de copropriété	26/06/2006	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	50136106700017

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	CITYA RIVE GAUCHE de numéro SIRET 52398633900068
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	CITYA PORT NEUF IMMOBILIER RESIDENCE QUAI SUD 40 BD DE VERDUN 34500 BEZIERS
Numéro de téléphone	0467312222

ORGANISATION JURIDIQUE

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

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	195
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	147
Nombre de bâtiments	2
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	De 2001 à 2010 Non renseigné
Avez-vous voté l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux (partiellement ou totalement) ?	Oui
Date d'adoption du plan pluriannuel de travaux	17/11/2023

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	3

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/10/2023
Date de fin de l'exercice clos	30/09/2024
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	11/02/2025
Charges pour opérations courantes	156 479 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	337 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	23 297 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	17
Montant du fonds de travaux	0 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Oui

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 20/02/2025,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

**RESIDENCE PALO ALTO
26 RUE D'ALSACE 27-29 RUE DE LORRAINE- 34500
BEZIERS**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du jeudi 09 février 2023**



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : ALBERT ALEXA
- aalbert@citya.com -

Comptable : MOLINA ISABELLE
- imolina@citya.com -

Assistante : FANJAUD CELINE
- cfanjaud@citya.com -

Négociateur Transaction : TORMOS THIBAUD
- ttormos@citya.com -

Le jeudi 09 février 2023 à 14h00, les copropriétaires de la résidence PALO ALTO 26 RUE D'ALSACE 27-29 RUE DE LORRAINE-34500 BEZIERS se sont réunis RESIDENCE PALO ALTO 26 RUE D'ALSACE 34500 BEZIERS en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA RIVE GAUCHE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA RIVE GAUCHE est représenté par ALBERT ALEXA.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 23 copropriétaires sur 82 sont présents ou valablement représentés et représentent 3278 tantièmes / 10000 tantièmes.

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

représentant 6722 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- Le Président du Conseil Syndical : OUI

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur DAIDIE

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3278 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3278 tantièmes.

Votes pour : 23 copropriétaire(s) représentant 3278 tantièmes / 3278 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3278 tantièmes / 3278 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

Madame

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3278 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3278 tantièmes.

Votes pour : 23 copropriétaire(s) représentant 3278 tantièmes / 3278 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3278 tantièmes / 3278 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/10/2021 au 30/09/2022 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale (n'a pas d'observations particulières à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/10/2021 au 30/09/2022, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 146 161.74 EUROS TTC (144 828,34 euros de frais de fonctionnement et 1 333,40 euros de travaux)

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 82 tantièmes / 3278 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3278 tantièmes.

Votes pour : 22 copropriétaire(s) représentant 3196 tantièmes / 3278 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3196 tantièmes / 3196 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 1er octobre 2023 et finissant le 30 septembre 2024 arrêté à la somme de 153 354,48 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 128 tantièmes / 3278 tantièmes.
CAPIMO 121 (46),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3278 tantièmes.

Votes pour : 21 copropriétaire(s) représentant 3150 tantièmes / 3278 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3150 tantièmes / 3150 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,

- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 7 667,72 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.

- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

(et après avoir délibéré) décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 7 667,72 EUROS. Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre,
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret A ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 82 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 46 tantièmes / 10000 tantièmes.
CAPIMO 121 (46),

Votes pour : 21 copropriétaire(s) représentant 3150 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution rejetée pour défaut de majorité .
Soit 3150 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j pour les parties communes. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24

L'Assemblée Générale prend connaissance des nouvelles dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui autorisent depuis le 1er juin 2020 le syndic à conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic.

Ainsi le syndicat décide :

- de souscrire au contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h et 7/7j concernant les désordres en parties communes suivant les conditions jointes au contrat. Le prix sera de 1.20 EUROS TTC par lot principal et par mois.

L'assemblée générale prend acte que ce contrat sera résiliable sur simple décision de l'assemblée générale.

Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 82 tantièmes / 3278 tantièmes.

Votes contre : 17 copropriétaire(s) représentant 2509 tantièmes / 3278 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 687 tantièmes / 3278 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 2509 tantièmes / 3196 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Point sur la procédure contentieuse engagée à l'encontre de Mr I

Le jugement du 22 avril 2021 a condamné Mr PEREZ au paiement des sommes suivantes:

- 13 530,42 euros au titre des charges impayées
- 500 euros au titre de la réparation du préjudice

- 1 500 euros au titre de l'article 700

Maitre GAVEN a fait délivrer le 20 septembre 2022 le commandement de payer valant saisie immobilière au débiteur (ci joint copie). Suite à ce commandement, nous devons attendre sa publicité aux hypothèques pour pouvoir assigner le débiteur devant le juge de l'exécution.

Ceppet épubilité a été faite le 20 octobre 2022.

La procédure de saisie immobilière nous impose d'assigner le débiteur à une audience d'orientation et de dénoncer cette assignation aux créanciers inscrits (en l'espèce le Trésor public et les établissements bancaires).

Ces assignations sont en cours de délivrance.

L'audience d'orientation se tiendra le 7 février 2023. A cette audience, le dossier sera orienté:

- soit vers une vente forcée en cas de non comparution du débiteur
- soit vers une vente amiable si le débiteur la demande

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°08: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'allégué précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 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.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins 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.

L'ordre du jour étant épousé, la séance est levée à inconnue.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

Monsieur DAIDIE

CITYA RIVE GAUCHE

Directeur (trice),

BENOIT CASTANIER

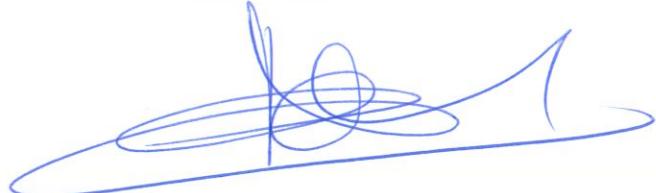


Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

CITYA RIVE GAUCHE

Gestionnaire Copropriété,

ALBERT ALEXA



Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques

 *alain DAUDIE*
Signé électroniquement
le 09/02/2023 à 14h02 UTC

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques



ADELINE TURBY

Signé électroniquement
le 10/02/2023 à 15h24 UTC

**RESIDENCE PALO ALTO
26 RUE D'ALSACE 27-29 RUE DE LORRAINE- 34500
BEZIERS**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du vendredi 17 novembre 2023**



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : **ALBERT ALEXA**
- aalbert@citya.com -

Comptable : **COMBES EMILIE**
- ecombes@citya.com -

Assistante : **FANJAUD CELINE**
- cfanjaud@citya.com -

Négociateur Transaction : **TRILHE MAEVA**
- mtrilhe@citya.com -

Le vendredi 17 novembre 2023 à 14h00, les copropriétaires de la résidence PALO ALTO 26 RUE D'ALSACE 27-29 RUE DE LORRAINE- 34500 BEZIERS se sont réunis RESIDENCE PALO ALTO 26 RUE D'ALSACE 34500 BEZIERS en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA RIVE GAUCHE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA RIVE GAUCHE est représenté par

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 32 copropriétaires sur 87 sont présents ou valablement représentés et représentent 3945 tantièmes / 10000 tantièmes.

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

représentant 6055 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes pour : 32 copropriétaire(s) représentant 3945 tantièmes / 3945 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3945 tantièmes / 3945 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

Monsieu

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes pour : 32 copropriétaire(s) représentant 3945 tantièmes / 3945 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3945 tantièmes / 3945 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/10/2022 au 30/09/2023 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

(Le syndic informe l'assemblée générale que la facture d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été transmises sont annexées à la présente convocation conformément à l'article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965. Les propriétaires bailleurs sont tenus de transmettre à leur locataire les informations reçues par le syndic.)

L'assemblée générale (n'a pas d'observation particulière à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/10/2022 au 30/09/2023, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 153 997.48 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 108 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes pour : 31 copropriétaire(s) représentant 3837 tantièmes / 3945 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3837 tantièmes / 3945 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA RIVE GAUCHE représenté par M. BENOIT CASTANIER (son Président ou Gérant), titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n°2010/34/2396 délivrée par la Chambre de Commerce de l'HERAULT Garantie Financière assurée par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - Carte Professionnel:

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 17 novembre 2023 pour se terminer le 16 novembre 2026.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 32 298 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 111 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 31 copropriétaire(s) représentant 3834 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 3834 tantièmes / 10000 tantième; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°04 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 111 tantièmes / 3834 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3834 tantièmes.

Votes pour : 31 copropriétaire(s) représentant 3834 tantièmes / 3834 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3834 tantièmes / 3834 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 1ER OCTOBRE 2024 au 30 SEPTEMBRE 2025
Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 1ER OCTOBRE 2024 et finissant le 30 SEPTEMBRE 2025 arrêté à la somme de 153 354.48 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 149 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 108 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes pour : 29 copropriétaire(s) représentant 3688 tantièmes / 3945 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3688 tantièmes / 3796 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 3 ans sont :

l'assemblée générale nomme pour une durée de 3 ans en qualité de membres du conseil syndical :

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 32 copropriétaire(s) représentant 3945 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 3945 tantièmes / 10000 tantièmes; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°06 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes pour : 32 copropriétaire(s) représentant 3945 tantièmes / 3945 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3945 tantièmes / 3945 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 2 000 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 111 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 31 copropriétaire(s) représentant 3834 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3834 tantièmes / 10000 tantièmes** la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°07 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 111 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes pour : 31 copropriétaire(s) représentant 3834 tantièmes / 3945 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3834 tantièmes / 3945 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelque soit leur taille:

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :
 - l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
 - la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
 - les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
 - les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux,
 - d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel, ni en cas d'adoption d'un Plan Pluriannuel Travaux à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté,
 - de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
 - de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.
- et (après avoir délibéré) décide :
- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel

- Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret A ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 82 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 31 copropriétaire(s) représentant 3863 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3863 tantièmes / 10000 tantièmes**; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°08 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 82 tantièmes / 3863 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3863 tantièmes.

Votes pour : 31 copropriétaire(s) représentant 3863 tantièmes / 3863 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit **3863 tantièmes / 3863 tantièmes**.

RESOLUTION N°09: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux. Article 24

L'article 14-2 de la loi n°65-557 instaure l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux pour tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de plus de 15 ans soumis au statut de la copropriété.

Le législateur a mis en place un calendrier pour l'entrée en application du plan pluriannuel de travaux en fonction du nombre de lots:

- le 1er janvier 2023 les copropriétés de plus de 200 lots (lots principaux)
- le 1er janvier 2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots
- le 1er janvier 2025 pour les copropriétés d'au plus 50 lots

Le projet de plan pluriannuel de travaux est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble et, éventuellement, du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Le projet de plan pluriannuel de travaux doit comprendre les éléments suivants :

-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.

-Estimation du niveau de performance énergétique et de performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre que les travaux permettent d'atteindre

-Estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation

-Proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années

Les travaux prescrits dans le PPT et leur échéancier et, éventuellement ceux prescrits par le DTG, doivent être intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

Devis pour l'établissement du plan pluriannuel de travaux:

-Devis du Cabinet Agenda d'un montant de 9 528 euros TTC

-Devis du Cabinet HELLO d'un montant de 9 192.32 euros TTC

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes pour : 32 copropriétaire(s) représentant 3945 tantièmes / 3945 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3945 tantièmes / 3945 tantièmes.

RESOLUTION N°09 a: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux par le CABINET AGENDA Article 24

Rappel de l'obligation :

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite Loi Climat & Résilience du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation.

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :

- L'inventaire des travaux par ordre de priorité 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'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- La prévision des performances énergétiques attendues,
- L'évaluation du coût des travaux,
- La planification des travaux sur les 10 prochaines années,
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société AGENDA pour un montant de 9 528 EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le projet de plan pluriannuel travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels entrimestre(s) : X% soit.....EUROS exigible le....., X% soit.....EUROS exigible le.....(voir nombre de trimestres).

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 299 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes contre : 20 copropriétaire(s) représentant 2673 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 973 tantièmes / 3945 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 2673 tantièmes / 3646 tantièmes.

RESOLUTION N°09 b: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux par le CABINET HELLIO Article 24

Rappel de l'obligation :

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite Loi Climat & Résilience du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation.

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :

- L'inventaire des travaux par ordre de priorité 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'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,

- La prévision des performances énergétiques attendues,
- L'évaluation du coût des travaux,
- La planification des travaux sur les 10 prochaines années,
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société AGENDA pour un montant de 9 192.32 EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic à financer les travaux avec le fond de travaux ALUR.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 82 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes contre : 6 copropriétaire(s) représentant 711 tantièmes / 3945 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3152 tantièmes / 3863 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Validation des honoraires pour la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT). Article 24

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux donnent lieu à rémunération dans les conditions prévues à l'article 7.2.5 du contrat de syndic.

Au titre du suivi de l'étude technique précédemment votée, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT du diagnostic. Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement dudit PPPT.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 82 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 255 tantièmes / 3945 tantièmes.
!

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 1351 tantièmes / 3945 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 16 totalisant 2257 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1351 tantièmes / 1606 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Utilisation du fonds travaux ALUR pour financer le projet de plan pluriannuel de travaux Article 24

L'assemblée générale valide l'utilisation du fonds travaux ALUR pour financer le projet de plan pluriannuel de travaux.

Ces fonds seront débloqués au 01 janvier 2024.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 82 tantièmes / 3945 tantièmes.

!

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3945 tantièmes.

Votes pour : 31 copropriétaire(s) représentant 3863 tantièmes / 3945 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3863 tantièmes / 3863 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Point sur les procédures contentieuses.

Point sur la procédure contentieuse: Monsieur PEREZ

Monsieur _____ a réglé la veille du jour de la vente aux enchères de son appartement la somme de 16 789 euros.

La vente judiciaire de son appartement a été effectué le lendemain et nous sommes dans l'attente de la liquidation du prix de vente pour savoir si le solde de ses charges: 3329.54 euros sera remboursé au syndicat.

Nous tenons à préciser que le syndicat bénéficie d'un super privilège sur les deux dernières années de charges.

La provision de 16 000 euros effectuée pour la vente aux enchères de Monsieur PEREZ sera restituée aux copropriétaires dès que l'avocat nous aura versé le solde de 3329.54 euros.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°13: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 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.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins 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.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à inconnue.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

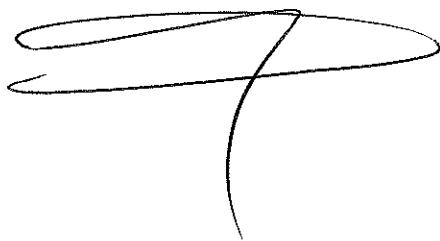
Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

CITYA RIVE GAUCHE

Directeur,

BENOIT CASTANIER

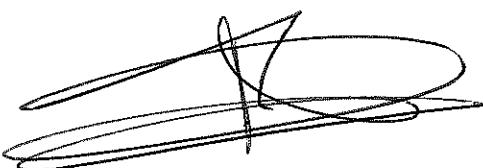


Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

CITYA RIVE GAUCHE

Gestionnaire Copropriété,

ALBERT ALEXA



Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques

THIERRY MIRALLES



Signé électroniquement
le 17/11/2023 à 15h59 UTC

ALAIN DAUDIE



Signé électroniquement
le 18/11/2023 à 13h35 UTC

**RESIDENCE PALO ALTO
26 RUE D'ALSACE 27-29 RUE DE LORRAINE- 34500
BEZIERS**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du mardi 11 février 2025**



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : ALBERT ALEXA
- aalbert@citya.com -

Comptable : MOLINA ISABELLE
- imolina@citya.com -

Assistante : FANJAUD CELINE
- cfanjaud@citya.com -

Le mardi 11 février 2025 à 14h00, les copropriétaires de la résidence **PALO ALTO 26 RUE D'ALSACE 27-29 RUE DE LORRAINE-34500 BEZIERS** se sont réunis **RESIDENCE PALO ALTO 26 RUE D'ALSACE 34500 BEZIERS** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA RIVE GAUCHE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA RIVE GAUCHE** est représenté par

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **30 copropriétaires sur 92** sont présents ou valablement représentés et représentent **3149 tantièmes / 10000 tantièmes**.

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

représentant **6851 tantièmes / 10000 tantièmes** étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit :

Monsieur DAIDIE

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3149 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3149 tantièmes.

Votes pour : 30 copropriétaire(s) représentant 3149 tantièmes / 3149 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit **3149 tantièmes / 3149 tantièmes**.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : EFFICAP IMMO, représenté par Monsieur

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3149 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3149 tantièmes.

Votes pour : 30 copropriétaire(s) représentant 3149 tantièmes / 3149 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3149 tantièmes / 3149 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : Julien BOHN

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3149 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3149 tantièmes.

Votes pour : 30 copropriétaire(s) représentant 3149 tantièmes / 3149 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3149 tantièmes / 3149 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/10/2023 au 30/09/2024 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

(Le syndic informe l'assemblée générale que la facture d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été transmises sont annexées à la présente convocation conformément à l'article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965. Les propriétaires bailleurs sont tenus de transmettre à leur locataire les informations reçues par le syndic.)

L'assemblée générale (n'a pas d'observation particulière à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/10/2023 au 30/09/2024, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 156 478.85 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3149 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3149 tantièmes.

Votes pour : 30 copropriétaire(s) représentant 3149 tantièmes / 3149 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3149 tantièmes / 3149 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/10/2024 au 30/09/2025 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue en 2023 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/10/2024 au 30/09/2025 pour un montant de 153 354.48 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédent l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation (et en avoir délibéré), l'assemblée décide de le modifier pour le porter à la somme de 159 000 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/10/2024 au 30/09/2025

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3149 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 111 tantièmes / 3149 tantièmes.

Votes pour : 29 copropriétaire(s) représentant 3038 tantièmes / 3149 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3038 tantièmes / 3149 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/10/2025 au 30/09/2026. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/10/2025 et finissant le 30/09/2026 arrêté à la somme de 159 000.00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 111 tantièmes / 3149 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantième / 3149 tantièmes.

Votes pour : 29 copropriétaire(s) représentant 3038 tantièmes / 3149 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3038 tantièmes / 3038 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : CANOVAS MERLY LOIC VALERIE (103) (14:20:00) -

RESOLUTION N°07: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelle que soit leur taille :

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :
 - . l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
 - . la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires
 - .
 - . les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
 - . les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel,
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

Et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à :
 - . 5% du budget prévisionnel annuel. Le montant de cette cotisation annuelle sera par conséquent révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel

- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre.

- de placer ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret A.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 154 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 52 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 28 copropriétaire(s) représentant 3046 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution rejetée pour défaut de majorité .
Soit 3046 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Présentation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et du DPE (ou Audit Energétique).

La dernière assemblée générale a mandaté la société HELLIO aux fins de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT).

Ce projet doit être présenté à l'Assemblée Générale qui suit son élaboration. Lorsqu'il fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic porte également à l'ordre du jour la question de l'adoption de tout ou partie du projet.

L'Assemblée Générale prend connaissance du PPPT joint à la convocation.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°09: Adoption d'un plan pluriannuel de travaux (PPT). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque le projet de plan pluriannuel de travaux indique la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic soumet à l'ordre du jour l'adoption du projet, en tout ou partie. En cas de refus, la question sera reposée chaque année.

Après examen du PPPT avec les conseillers syndicaux, l'Assemblée Générale adopte les travaux prioritaires suivants:

Travaux devant être réalisés dans un délai d'un an :

- Réaliser une étude structurelle au regard des fissures qui prennent part aux bâtiments.

- Zone : Ensemble bâtiment ABCD

- Action : Devis portés à l'ordre du jour de la présente assemblée

- Mise en place d'une clé pour pouvoir accéder à l'extincteur en cas d'incendie

- Zone : Sous-sol garage

- Action : Dans un souci de sécurité des occupants et de conformité, cette intervention a déjà été soumise à l'entreprise en charge de l'entretien de la sécurité incendie sur la résidence

- Electricité - Mise en sécurité de l'installation électrique

- Zone : Gaine technique bat ABCD

- Action : Dans un souci de sécurité des occupants et de conformité, cette intervention a déjà été soumise à l'entreprise HB.

Travaux devant être réalisés dans un délai de deux ans :

- Reprise des aciers (nettoyage, réparation de l'acier, réparation du béton)
- Zone : Garage Bâtiment C
- Action : Dans un souci de sécurité des occupants et de conformité, cette intervention a déjà été soumise à l'entreprise COLOR D'OC.

- Mise en place d'une échelle d'accès selon les normes en vigueur pour le skydom
- Zone : Circulation
- Action : Dans un souci de sécurité des occupants et de conformité, cette intervention a déjà été soumise à l'entreprise en charge de l'entretien de la sécurité incendie sur la résidence

- Taille des espaces verts aux abords du parking
- Zone : Extérieur
- Action : Les espaces verts sont entretenus chaque année par Monsieur DELFOSSE, l'employé d'immeuble. Cette intervention ne nécessite pas d'être prévue en année 2. La prochaine taille interviendra au 1er trimestre de l'année 2025.

- Revêtement béton reprise ponctuelle (nid de poule)
- Zone : Garages bat C
- Action : Dans un souci de sécurité des occupants et de conformité, cette intervention a déjà été soumise à l'entreprise COLOR D'OC.

Travaux devant être réalisés dans un délai de trois ans:

- Reprise des sous-faces de balcon râgréage ordinaire en sous-faces compris échafaudage
- Elément ou ouvrage : Balcon - Balcons en saillie
- Zone : Ensemble bâtiment ABCD

- Chercher la cause derrière le coffrage et réparation de celle-ci. Changement du coffrage.
- Zone : garage bat C

Travaux devant être réalisés dans un délai de quatre ans:

- Fourniture et pose de couventine sur l'ensemble de la toiture terrasse.
- Elément ou ouvrage : Couverture - Absence de couventine
- Zone : Toiture terrasse BAT A/B/C/D

- Fourniture et mise en place de grille antichute sous les accès des toitures terrasses inaccessibles (loi n° 93-1418 de 1993 du Code du travail, sur les protections collectives antichute des circulations en toiture)
- Elément ou ouvrage : Skydom - Manque grille de protection
- Zone : Circulation

- Dépose, nettoyage, recollement des plaintes.
- Elément ou ouvrage : Plinthe - Décollement des plinthes
- Zone : Local boîtes aux lettres

- Remise en peinture porte bois, accès escalier

- Zone : Bâtiment A escalier

- Réglage de l'angle d'ouverture des fermes-portes afin d'éviter que les portes ne heurtent les éléments de butée.

- Zone : Bâtiment A escalier

Travaux devant être réalisés dans un délai de cinq ans:

- Evacuation des déchets et autres objets entreposés

- Zone : Gaines techniques

- Action : Dans un souci de sécurité des occupants et de conformité, cette intervention a déjà été réalisée par l'employé d'immeuble.

- Murs intérieure - Fourniture et mise en œuvre de rattrapage de défaut et de trou <= 3 mm, consommation 4,5 kg/m², sur murs intérieurs avec ancien revêtement plastique épais ou peinture avant nouveau revêtement. Fourniture et application de peinture demi-brillante phase aqueuse résines alkyde et acrylique en émulsion, consommation 0,080 l/m², application brosse ou rouleau.

- Elément ou ouvrage : Revêtement - Mur enduit

- Zone : cages d'escalier ensemble bat ABCD

Travaux devant être réalisés dans un délai de six ans:

- Dépose du carrelage existant et évacuation, fourniture et pose de carrelage à l'identique.

- Elément ou ouvrage : Revêtement - Sol

- Zone : BATIMENT A/B/C/D

- Réglage de l'angle d'ouverture des ferme-portes afin d'éviter que les portes ne heurtent les éléments de butée

- Elément ou ouvrage : Porte bois - Ferme porte

- Zone : Accès garage

Travaux devant être réalisés dans un délai de sept ans:

- Evaluation de l'état des éléments, débouchage et nettoyage, vérification des dommages ou obstructions, remplacement du syphon et reprise béton.

- Elément ou ouvrage : Syphon

- Zone : sous-sol garage

- Fourniture et pose d'une grille d'aération.

- Elément ou ouvrage : Aération - Cache de protection absent

- Zone : Toiture terrasse BAT A

- Déplacement d'un lot de boites aux lettres pour avoir accès au regard de répartition.

- Elément ou ouvrage : Regard

- Zone : Eaux pluvial ou eaux usées - Accès parking

Travaux devant être réalisés dans un délai de huit ans:

- Remplacement du système de chauffage par chauffage en PAC Air/air avec programmeur pièce par pièce, mis en place sur Toiture terrasse.

- Zone : Chauffage
- Élément ou ouvrage : PAC air/air

Travaux devant être réalisés dans un délai de neuf ans:

- Faire réaliser un audit énergétique
- Élément ou ouvrage : Audit - Etiquette énergétique D
- Zone : Ensemble

- Isolation du plancher bas en sous-face projeté. Matériau isolant de type laine minérale ou technique équivalente. Inclus les travaux de préparation du support et les travaux de finitions. Avant d'isoler une paroi, vérifier qu'elle ne présente aucune trace d'humidité. Résistance thermique de l'isolant $R>3\text{ m}^2.\text{K/W}$.

- Zone : Isolation du plafonds circulations
- Élément ou ouvrage : Thermique

Travaux devant être réalisés dans un délai de dix ans:

- Pose de panneaux solaires thermiques et travaux induits : étanchéité de la couverture, pose et isolation de nouvelles conduites hydrauliques entre les panneaux solaires et le ballon de stockage d'eau chaude, installation de pompes pour la circulation du fluide caloporteur et de systèmes de régulation pour gérer la température et le fonctionnement global du système, remplacement ou adaptation du système d'appoint, travaux électriques de sécurité et raccordement, mise en service et réglages, et formation des utilisateurs. NB: une étude de faisabilité sera à prévoir si toutefois le projet était voté.

- Zone : ECS
- Élément ou ouvrage : Production d'ECS - Production solaire d'ECS

Les copropriétaires sont informés que ce plan pluriannuel de travaux est conçu pour prioriser les interventions nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble sur une décennie. La réalisation de chaque travail sera soumise à un vote en Assemblée Générale pour en déterminer les modalités, incluant la sélection de la société, le budget et le financement.

Les copropriétaires décident de proposer un nouveau plan pluriannuel de travaux pour la prochaine assemblée générale, déduction faite de ce qui aura été réalisé, afin qu'il reflète plus exactement les priorités à mettre en place sur la résidence.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 230 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 245 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 27 copropriétaire(s) représentant 2777 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution rejetée pour défaut de majorité .
Soit 2777 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Décision de réaliser une étude structurelle des bâtiments A, B, C et D tel que préconisé par le projet de plan pluriannuel de travaux suite aux fissures constatées Article 24

HISTORIQUE :

Suite à la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux, il a été révélé que des fissures prennent part aux bâtiments A, B, C, D et nécessitent une attention urgente.

Ainsi, l'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, de l'avis du conseil syndical (et après en avoir délibéré), décide de réaliser une étude structurelle des bâtiments A, B, C et D.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- Devis de l'entreprise FUNFROCK d'un montant de 1 764.00 euros TTC
- Devis de l'entreprise SOCOTEC d'un montant de 3 060.00 euros TTC

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant 413 tantièmes / 3252 tantièmes.

Votes contre : 8 copropriétaire(s) représentant 774 tantièmes / 3252 tantièmes.

Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 2065 tantièmes / 3252 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 2065 tantièmes / 2839 tantièmes.

RESOLUTION N°10 a: Décision de réaliser une étude structurelle des bâtiments A, B, C et D tel que préconisé par le projet de plan pluriannuel de travaux suite aux fissures constatées, par l'entreprise FUNFROCK Article 24

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise FUNFROCK prévue pour un montant prévisionnel de 1 764.00 EUROS TTC.

Le démarrage de l'étude est prévu à la date du

L'assemblée générale précise que le coût de l'étude, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 1 764.00 EUROS TTC seront répartis en charges générales.

L'assemblée générale débloque le fond de travaux ALUR pour financer les travaux.

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant 406 tantièmes / 3252 tantièmes.

Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 1017 tantièmes / 3252 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1829 tantièmes / 2846 tantièmes.

RESOLUTION N°10 b: Décision de réaliser une étude structurelle des bâtiments A, B, C et D tel que préconisé par le projet de plan pluriannuel de travaux suite aux fissures constatées, par l'entreprise SOCOTEC Article 24

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SOCOTEC prévue pour un montant prévisionnel de 3 060.00 EUROS TTC.

Le démarrage de l'étude est prévu à la date du

L'assemblée générale précise que le coût de l'étude, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 3 060.00 EUROS TTC seront répartis en charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels entrimestre(s) : X% soit.....EUROS exigible le....., X% soit.....EUROS exigible le.....(voir nombre de trimestres).

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 258 tantièmes / 3252 tantièmes.

Votes contre : 22 copropriétaire(s) représentant 2397 tantièmes / 3252 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 597 tantièmes / 3252 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 2397 tantièmes / 2994 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant l'étude strcturelle pratiquée par un bureau d'études techniques, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT de l'étude.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 10.

Abstentions : 5 copropriétaire(s) représentant 580 tantièmes / 3252 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 228 tantièmes / 3252 tantièmes.

Votes pour : 23 copropriétaire(s) représentant 2444 tantièmes / 3252 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 2444 tantièmes / 2672 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Point sur les procédures contentieuses.

Point sur les procédures contentieuses.

-Dossier pour impayés de Monsieur

La vente judiciaire du bien de Monsieur a été effectué et nous sommes en attente du versement de la somme de 3 363.14 euros suite à la liquidation de la créance.

-Dossier pour impayés Indivisio

Le jugement en date du 29 novembre 2024 a condamné l'indivision a réglé la somme de 4 047.65 euros au titre de ses charges impayées, 600 euros au titre des dommages et intérêts et 1 200 euros au titre de l'article 700.

Maitre ANOVAZZI a fait singifier le jugement et l'indivision règle tous les mois la somme de 500 euros pour apurer son siode de charges.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°13: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000

Soit 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 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.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins 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.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **inconnue**.

DISPOSITIONS LEGALES :

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agrérer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

CITYA RIVE GAUCHE

Directeur (trice),
CASTANIER-BENOIT

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

CITYA RIVE GAUCHE
Gestionnaire Copropriété,
ALBERT ALEXA

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques

Alain DAUDIE

Signé électroniquement
le 11/02/2025 à 18h17 UTC



Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques

MA LOPEZ

Signé électroniquement
le 14/02/2025 à 16h40 UTC

