# DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE Le 20 JUIN 19 5

VILLENEUVE-DE-LA-RAHO

66180

Le Maire de Villeneuve-de-la-Raho

Tél. 68 55 91 05

# DECISION DE LA COMMISSION D'URBANISME

Suite à la demande de Monsieur LLAUBERES Gilbert pour la modification de la porte d'entrée d'un local : situation : rue du 11 Novembre section AN N° 411.

La commission après étude dela demande décide de donner autorisation à Monsieur LLAUBERES Gilbert pour modifier la porte d'entrée du local objet de la demande, sous réserve :

- 1°) que l'ouverture de la porte se fasse vers l'intérieur du local.
- 2°) que la règlementation du stationnement soit impérativement respectée par les usagers de ce local.

VU LE MAIRE

Pour la commission Urbanisme

M. GOURBAL P.

M. SASTRE J.

EDI - UZES

COMMUNE

• F NEUVE

FERMIS OF CONSTRUTRE

DELIE FAR LE MAIL AU A MILE LE LA LEMENTE

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

far ...... MR LLAUBERES G11 12 Rue St Simon Gemeurant & ....

RAIL:

SS750 ST CYPRIEN F

Four ...... Amänager eurol un liment

Sur un terrein sis à Place Jean Parna

Nb da batiments :

No de logements :

Parks of Other Live

Surfaces hors-ceuvre [1]

brute m2 nette :

Destination Commethabitation

LE MAIRE

Vu la desande de permia de construire sus-visée Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses enficies et suivants. R-421-1 et suivants.

Vu le plan d'occupation des Sols approuvé le 26/01/88

VU l'avis favorable du Directeur 🕒 🖫 temente des Services d'Incendie et de Secours, en date du 24.11 988

#### APTETE

ARTICLE 1 : « mi de constraire » ACCOFOE pour le projet décrit dans la demande sub-visée (CITE 1) avec les surfaces figurant au . cadra 2. Les travaux (1786) III isés conformément sux plans et de i rip-ARTICLE tif joints à la demande Les traillations neuves ouvertes au public, minsi que les ARTICLE 3 constructions collectives à usage d'habitation doivent être accessibles aux personnés handicapées à mobilité réduit. Joute impossibilité technique d'appliquer ces directive nécassitans una demanda da der parti o suprès de la Commissi . Départementale spécialisés. ARTICLE 4 - Avant toute construction - pordure du domaine public, le pê titionnaire devra demando, l'alignement et obtenir l'autorisation du Maire : Le sol interé - pur l'emprise prèvue pour l'élargissement de volmie devra étre cêde el fluitement, sur simple requête du bénéficiaire de la la la restant (ar P.47.15 du code de l'urbanisme) Le branchement aux relitte public d'olimentation en cau potz-ART CL E per seester, which sat obline it re L'amonegement intérieur 📖 magasin sons soumis à l'avis prên ART CLE lable des Services de la libra dont les preseriptions éventu meamout a a ser in a la point (aspec i meto a local distriction of a second or a se AKTICL .

Le 23 Janvier 1989

1 1 m = 11 €

nii a leadair a tar

oprésents déci l'atir mi au leprésentant de l'était dans les conditions vue l'act » l'act » l'un l'étanteme

it in high d'Occupation de

# DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

CAST FOR DELIVER 1 TO 18 1 TO 18 1 TO 18 DEFOSEE contre décharge à la mairie de la compune du la la des des des des la compune de

6.4H0

soit me 2 2 au tente em la conservation de la constant de la const EN CAS D'OFFFATION DIVISEE EN TRANCHES. CHAQUE TRANCHE FEFA L'OBJET D'UNE DECLAFATION D'OUVERTURE DE CHANTIER. (11 Installations de pallesades autour du chantier, arrivée du matériel, o emises travaux de terrassement, etc.

Espericiaire .. . MR LLAUREPES Galbari

Densurant a .... 12 Kill St Simon

G6750 S EN 71 ASE

Paurésanté par

Nature des travaux Ambriagon at surface est un la metro

fadresse des traveux l'Imma John Payma

PERMIS DE CONSTRUIRE Nº86 227 88 A1114

Sunf hors-couvre brute : Es m2 Surf. hors-ocuvrs nette : 777 n2

Nt de batiments :

Ab de logements : 3

Distination Comma Habitation

CADEC A REMELIE PAR LE ... I INT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

DESLARE LE CHANTIER OUVERT : HI & 25 / 01 / 1 TES . FOUR

X LA TOTALITE DES TRAVAUX qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus.

UNE TRANCHE DES TRAVAUX qui ont fait l'objet du cermis de construire dont les références sant rappelées di-dessus. CONTENU DE LA TRANCHE COMMENCES Locaux non destinés à l'habitation (Surt. hors-seuvre ERUTE pour les locaux agricoles)

CONSTRUCTI | DE PLU IEURS-LOGEMENTS

FRET EN ACCESSION A LA

PROPRIETE (P.A.F.)

TAUTUUER TIMANCEMENT (Nombre de l'entrette annué par type de financement)

THE LANGE MILE FREE CONVENTIONNE AUTRE HODE DE

(E, (...)

FINANCEMENT

ATTENTION : Dutre qu'il comporte d'a risques liés à un socident|ou une maliscon toujours possible, le recours à un travailleur non dictori est passible des sanctions prévues des les articles (1-302-3 et 18-240-3 du Code du Travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le ténéficiaire coit être sa cossession de la preuve qu'il à souscrit une mesurance COMMAGES-GUVRAGES; à défaut, il encourt des sanctions pérsies saut s'il construit pour lui-même ou sa proche famille. DANS LE DELAI DE 92 JOURS à compter du soment où les locaux selvent être affectés à l'usage prévu, pême s'il reste encore des travaux à réalisse, une déclaration par local (maison insividualle substrapent, lo, el commercial, etc.) doit être adrassée par le progréétaire au bureau du cadastre ou au centre des impets formiers tranquiter des services). Cette déclaration, qui ne concerne pas les tatiments apricoles, permet de hénéficies de l'exemption temporaire de la tale fencière de 2.18 ou 15 ans.

(P.1⊗A. I

The first section of the first

ORLEDVATION:

La Monsieur la Fréfet 1006;

1-1 Monameur la Gréaident de 1200

- Cospération Intercommunate! le cas Acheant.

VILLENEUVE-DE-LA-HAHO

Eignature du faire

Va et transmil



# DE LARATION D'ACHEVEREN DE TRAVAUX

Certe o'ta: 0385 W 1 /

JOURS à dater de l'achévament des unavaux

compris les enduits

grouppes to elätures et

- Loit DEFOSEE contre féchange à la mairie de la commune ou la construction est entreprise de dibantione de la la company de desante d'avia de réception costal.

MR LI AURERES GATAGLE Nameta ... u st Simon

PERMIS DE MARTIN

Surf. hors-cauvre brute : [] #2

Surf. hors-seuvre nette : .....

Nb de batimenta : D

No de logements

FLA

Paprésenté par . . .

Anno It police a cam Cayra VII EMERYE

CHAST

Destination Commerciabilist

A PENTLIN FAR LE

PERMIS DE CONSTRUIRE

LARE | ACHEVEMENT DEFIT |

09/04/1990 00

X LA TOTALITE DES TRAVAUX qui ont fait l'abjet du permis de construire dont les l'a successont rappelées ci-deseus.

UNE TRANCHE DES TRAVAUX qui ent fait l'objet du permis de construire dont les références sont repoelées di-dessus. CONTENU DE LA TRANCHE ACHEVEE

Nombre de logements terminés : 14-

Locaux non destinés à l'habitation

Surface hors-beuvre nette (en M2) : 1

(Surf. hors-ceuvre BRUTE pour les locaux agricoles)

9 AVR. 1990 Signature du bénéficiaire 🦠

4 L'EXPIRATION D'UN DELFI DE 🗎 🖓 MOIS, après envoi de votre déclaration d'achévement de travaux, si aucune décision ne vous a Mission d'un appoient le passibilité de requérir de l'automor surplier su militainée du certificat de conformité par lettre recommangée avec avis de réception postal et copie la la light à la Préfet (Cf Art. P-468-5 du

La décision goit slors vous être notifiée dans le mois de latte de la la de l'expiration de ce dernier délai, si autune décision n'est intervenue. Le certificat de conformité est est de les

DANS LE DELAT DE SO JOURS à compter du moment où les locaux peuvent être afrecée à l'usage prévu, même s'il reste encore des more a commercial, etc. I doit être adressée par le prop. iétaire su buresu du capastre ou su centre des impôts fonciers (consulter des services). Cette déclaration, qui ne concern- des les batiments agricoles, permet de bénéficier de l'exemption temporaire de la taxe foncière de 2.10 ou 15 ans. DANS LE DELAT D'UNE ANNEE à compter de la déclaration d'achévement des travaux et si la construction à été réalisée à l'aide d'un prêt conventionné ou avec l'aide financière de l'Etat (crét aidé à l'accession à la procriété, prime à l'améliaration de i habitat.. I les logemonts devront être occupés dans les conditions reglementaires (de délai peut être augmenté dans of the second rense good suprès de la Direction Départementale de

ATTE DISCLOSING HE CONFORMITE

Lang le des où les traveux ont été dirigée par un ou un montitecture, l'attestation de conformité ci-deseau: devra 🔐 complètée.datee et s 🖟

grapurant &

add at 1 thrashway

architecta

> 1.2 341 survisces hard deuvi 1 COLSES

> > 774 July

astimisur leur 

is spaceus one old - little

56<sup>k</sup> \* 5 \*\*

COMPLETE

VILLÉNEUVE DE LA RAHO

DE CONFORMI CERTIFICAT DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier no : PC 88 A1114 19

Dělivně le 23.01.1989 Adressa des travaux :

Place Jean Payra

VILLENEUVE DE LA RAHO

SERVICE INSTRUCTEUR

ARGELES SUR MER ROUTE DE COLLIQURE 66700 ARGELES SUR MER TEL : 68.81.00.37

Destinataire : M. LLAUBERES Gilbert 12 Rue St Simon

66750 - ST CYPRIEN PLAGE

OBJET : Certificat de Conformité

Suite à la visite effectuée sur place ;

Le certificat de conformité est ACCORDEcour les travaux qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus sous-réserve que l'accessibilité des personnes handicapées soit assurée.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L-421-3-4 du Code de l'Urbanisme.

VILLENEUVE-DE-LA-RAHO, le 16 Novembre 1990

Le Maire,



DELAIS ET VOTES DE NECOURS : Le bénéficiaire d'un pervis qui désire contester la décision peut saisir le tribunol adminisutif compliant d'un recours confentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il pent ulenne seleir d'un recours grazieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Mnistre chargé de l'unhantaire i le firéfet pour les persis délivrés su non de l'État.

tte dinnesie prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dons les deux nois suivant la résonse (l'absence de ponte m terre de quetre asis vast rejet isolicite).



# MINISTÈRE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT

Cadre réservé à l'Administration

2,2,7,8,8,8,7,10,15,6

Commune Année Nº du dossier

# DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE POUR TRAVAUX NE CRÉANT PAS DE SURFACE DE PLANCHER

(en cas de changement de destination des locaux existants : utiliser l'imprimé PC 158)

Pote	COCHER S'IL Y A LIEU LES DIFFERENTES RUBRIQUES CI-DESSOUS.  U(X) Pylône(s) Cheminée(s) Capteur(s) solaire(s) Auvent	Mur de soutènement		
Mur	acran AUTRES: Surclesition Torture (0,50m)			
	Modification de l'aspect extérieur d'une construction existante			
-	sture(s) ou modification de baie(s)	AUTRES:		
une personn	pour ces travaux le projet architectural faisant l'objet de la présente demande doit être établi e agréée en architecture, SAUF : ne des vitrines ou devantures;			
ou s'il poi sonne ph	te sur une modification d'un bâtiment qui n'excède pas 170 m² de surface hors œuvre nette e sique qui construit pour elle-même.	et s'il est réalise par une per-		
l'un est adre les deux aut	et le dossier qui l'accompagne doivent être établis en TROIS exemplaires : ssé au maire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposé contre es sont adressés au directeur départemental de l'Équipement, dans les mêmes conditions, acco éception en mairie ou de la décharge.	e décharge en mairie; ompagnès d'une photocopie de		
: DEMA	NDEUR (Bénéficiaire de la future autorisation)	を 対して アイログカイット		
	NOM ET PRÉNOMS:  SARL Boulaujeire datisseire du Lac  gerant 11'2	bbezes,		
1.1. DESIGNATION.	ADRESSE (NUMERO, VOIE, LIEU-DIT, CODE POSTAL, COMMUNE):	TÉLÉPHONE :		
TERRA	IN Le terrain est l'îlot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contigués :	appartenant à un même proprié-		
2.1. DESIGNATION	Rue du 11 Novembre 66 los Villeneure de la Raho	TÉLÉPHONE :		
DU TERRAIN	NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN (S'IL EST AUTRE QUE LE DEMANDEUR) :			
2.2. CADASTRÉ	indiquer La ou les sections cadastrales et, pour chaque section, le ou les numéros Parcelle n° 154 Section D			
2.3. Situation	NOM DU LOTISSEMENT OÙ DU LOTISSEUR :  Le.terrain est-il situé dans un lotissement? OUI NON  NUMÉRO(S) DU OU DES LOTS :  AUTORISATION PRÉFECTORALE DU			
JURIDIQUE DU TERRAIN				
2.4. DECUPATION: ACTUELLE DU TERRAIN	Existe-t-il des bâtiments sur ce terrain?			
DEMAND	D'ARRÊTÉ D'ALIGNEMENT : facultative (voir ci-dessous)	:		
Je dema du Code	nde que me soit délivré le  ou les arrêtés d'alignement, en application de l'article L. 112-1 de la construction; pour la  ou les voies bordant le terrain désigné au cadre 2.	:		
L'arrêté <b>d'al</b>	truction ou installation so plud être élevée en bordure d'une voie publique sans être conforms gnement place de la disconstitue avec exactitude la oulles limites autre au conforme d'une du teleconstitue la coulles limites autre au conforme de la coulle sans être conforme d'une voie publique d'une voie publique sans et en voie publique sans etre conforme d'une voie publique sans etre conforme	: À l'alignement. u u ures du domaine public		
	rdure duite का एक किसी सामारण प्रशासकायां est envisagee. de era का असल (si finalitia ou direction déput प	n Le culles arrêtés		

		ខ្មែទី ១ ខេត្	to it is		and the same and t
ANTÉRIGRUE	in the PRESCOVERY	WALTEUR DU PROJET EST	TUNE AUTRE PERSONNE QUE L	EDEMANDEUR F.	Cachet et signature de l'erchitect
	NOW, THE TOTAL OF	Moi Meme	T UNE AUTRE PERSONNE QUE I		ou de l'agréé en architectura
	ADRESSE (NUMÉRO VOIE, LIEU-DIT, CODE POSTAL, COMMUNE) :				
3.2. Auteur	OUMLITÉ				
DU PROJET ARCHITECTURAL	QUALITÉ	$\Box$	Maître d'œuvre	Demandeur	
(10111122121212	Architecte	Agrée en architect	ture Ll indépendant QUALITÉ	Demandeo	
- 122 113	Exerçant à	O Associé O Sal	arié Autre :	arin ar - 5	
		ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS	NATURE		COULEUR
3.3. ASPECT	En cas de projet complexe compléter cette rubrique par une notice descriptive	MENUISERIE EXTÉRIEURE EN FAÇADE	Bois		Naturelle Rouge
EXTÉRIEUR	ou en reportant les indications sur les plans des façades	TOITURE	Bors Tule Caual		Rouge
		CLÔTURE ACCOMPAGNANT : L'OUVRAGE			
ENGA	GEMENT DU DE	MANDEUR	****		
				NOM:	
lo coussingé a	uteur de la présente demande	e:		Llober	<b>4</b>
	and the state of t	ancore'm to supplies a	respecter les règles générales de	DATE:	1. 1. 1981
	to considerance doe esti-	ine 1 480-1 à 1 480-12 du	_ 111-3 du Code de l'urbanisme; i Code de l'urbanisme relatifs eux	CICNATION.	seconse sul
sanctions per	nales applicables en cas de v	iolation des règles de constru	ction prescrites;	SIGNATURE':	Λ .
(pour les pers	onnes physiques) er ou modifier, la constructio	n envisagée 🛣 pour MOI-	MÊME, D pour AUTRUL		Jeng-
		nue la projet soit avamenté é	tu recours obligatoire à un archi-		
	. In automorphism control for	te de la construction usi ini-	érieure à 170 m² et que celle-ci		
est édifiée ou	modifiée pour la personne ;	onyaique elle-menie.			
NIC DI		motifs, en cas d'AVIS DÉ	FAVORARÍ E)	(4) II d	2,000
AVIS DU	WANE (Exposer les	s motifs, en cas u AVIS DE	P	DATE:	1
		5.	24	LE MAIRE :	
	**************************************		A	2	racini
. PROJE	T A JOINDRE A	LA DEMANDE	1 ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° °		
e projet à joir	ndre à la demande est co	nstitué par :			
		1. 12 A Kak-11- aaaaaai	se entre 1/5 000 et 1/25 000 e	de format minimum	21 × 29,7 comportant : l'orie
tation, les	voies de desserte avec	indication de leur denom	lination, des points de repere	permettant de locano	0. 10 tonom (10 pien ee men
. Le plan du terrain, les	projet coté dans les triplantations existantes, le	ois dimensions à une éch cas échéant, l'emprise a le nombre de leurs étages	nelle comprise entre 1/50 et 1/ u sol des bâtiments existants à s ou leur hauteur.)	mamicim. (ii cor iooo	
. Dans le ca	s de travaux modifiant l'	aspect extérieur d'une co	nstruction existante : fournir le		
es plans visé ue par le den	s ci-dessus sont datés (	du même jour que la de	mande de permis de construire	et signés par l'arch	F . 199
. PIÈCES	COMPLÉMENT	AIRES A JOINDR	E ÉVENTUELLEMENT		から、京・横の襲みを発する。 
Dans la ca	o nir le demandeur n'est	nas le propriétaire du te	errain ou du bâtiment, JOINDRI		sations du propriétaire) justifie
Dans le ca	s où le demandeur, qu'	struire sur le terrain ou à r il soit ou non propriétair	e du terrain, mandate un tiers	pour accomplir les e	femandes, JOINDRE l'attestati
de mandat,	datée et signée par le de	emandeur.			inscription à un tableau région

3. Si le projet doit être établi par un architecte ou un agréé en architecture, JOINDRE une pièce justificative de l'inscription à un tableau régional de l'ordre.

4. Si les coupes d'arbres ou les défrichements envisagés sont soumis à autorisation, JOINDRE une copie de cette autorisation.

5. Si l'ouvrage nécessite une occupation du Domaine public, JOINDRE l'autorisation nécessaire.

Clauber

Date:

15.09.87

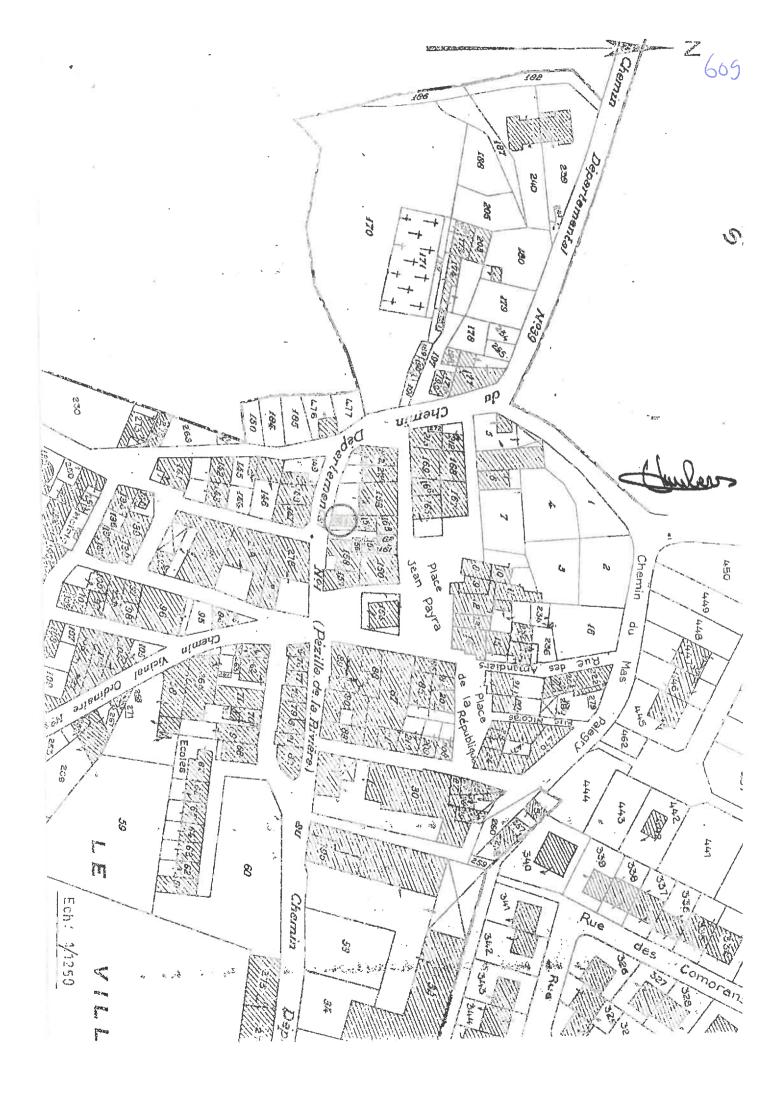
SURELEVATION d'une TOITURE

PROPRIETE : de Mr. LLOBERES COMMUNE de VILLENEUVE de la RAHO

PERMIS

DIE

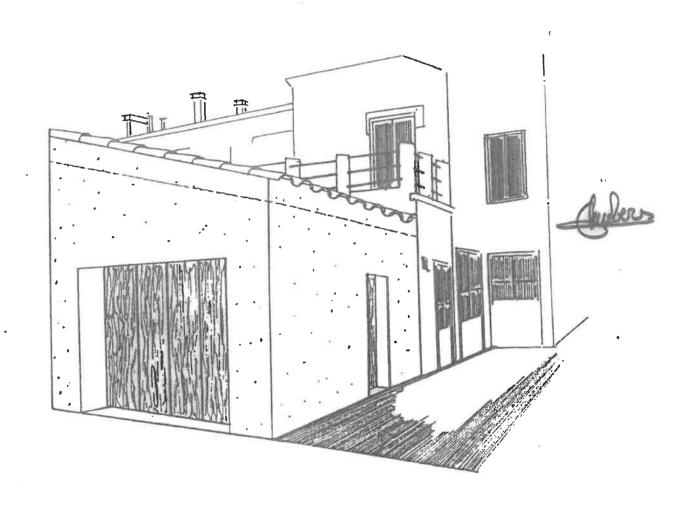
CONSTRUIRE



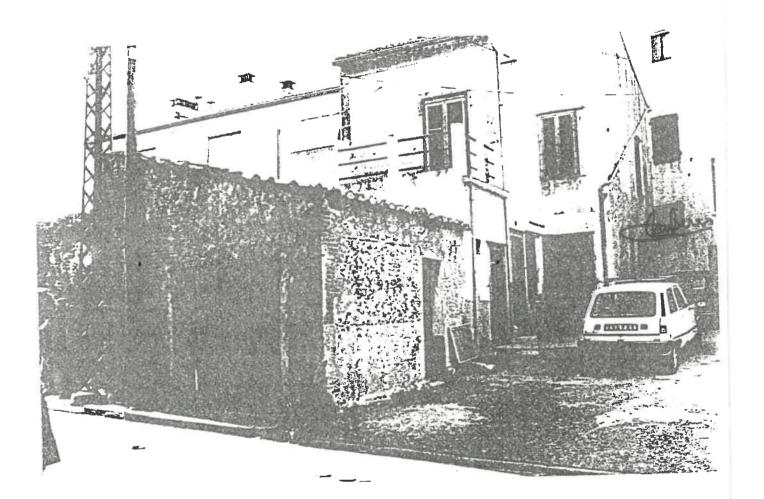


# FACADES EXISTANTES





SURELEVATION TOITURE



DEPARTEMENT
DES
PYRENEES ORIENTALES

, le 15 FEV 1988

# MAIRIE de VILLENEUVE DE LA RAHO

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

Le MAIRE

Mise à disposition

à

SARL BOULANGERIE DU LAC 4 rue du 11 Novembre

66200 VILLENEUVE DE LA RAHO

OBJET.- Déclaration de travaux / £16turex Dossier n° 88 A 1056

M essieurs,

J'ai l'honneur de vous faire connaître que l'examen du dossier visé en objet est terminé.

Aucune observation n'ayant été émise, vous pouvez entreprendre les travaux conformément au projet présenté.

Veuillez agréer, Messieurs , l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire

Destinataires :

l exemplaire à nous retourner signé,

1 exemplaire à notifier à l'interessé,

l exemplaire pour vos archives.

	- \ -	1 1000
Villename de la Raho le 1	9 dece	mpre 1283
M. LAUBERES F.		Mark the among paying a mining planeting as
Usue & Massembre		acros on historical propriate as with history to fill the
66180 Villeneure de la Rah	9	
	a	And the sec
	М.	Le Maire

Monsieur le Maire,

Par cette lettre je vous fais savoir que les travaix du garage ont pris fin de puis le 18 décembre 1988.

Je vous prie de crosse Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments les medleur

lausing

M.ZLA	JBERES F	rédence	Villan	eine_	le 20 octobre 87
j.	& Man				
			a Raho		
	a the end that the state of the		<u>a\</u>		
				14. C	bourbal Paul
				Ma	ine de hillenen
Monsie	w	- 200g			
T0 5.	2630 .	Manaian	. //Au	a e o	es Frederic
26-20	· gr du	CD-0 / C	2 outra a cir	* 1,6 :12~:72	d lac
de cla	10 0 0	(Cm m ))	10 A	Da.	aire de
			i i		concernant
-					e la la
toitu					
					Secretary and the secretary an
Verell	<u>s</u> 00	rein Mo	nsieur	se i	Marie
1, 5x be	ession se	mes so	ntiment	of n	Maire
ay a share a see			Nauh	ser	



# CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE

VILLENEUVE-DE-LA-RAHO

DOSSIER Nº

CU 066227 23 A0080

déposé le

27/10/2023

par

Monsieur GILLES BROCA (AVOCAT)

demeurant

9 RUE ALFRED MORTIER

06000 NICE

sur un terrain sis

1 PLACE DU COMMERCE 66180 Villeneuve-de-la-Raho

Cadastré AN406

surface

74,00 m<sup>2</sup>

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,

#### **CERTIFIE**

Article 1: Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

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

Article 2:

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s)

Plan Local d'Urbanisme

UA

Article 3:

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

## Servitudes d'utilités publiques :

#### Autres servitudes:

Article 4 : Droit de préemption affecté au dossier :

Droit de Préemption Urbain

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'alièner 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 5 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain : (Articles I 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

#### **TAXES**

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

☑ Taxe d'aménagement

☑ Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

#### **PARTICIPATIONS**

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

# Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

☐ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

#### Participations préalablement instaurées par délibération.

☐ Participation au renforcement du réseau d'assainissement

#### Article 6: Observations et prescriptions

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

Fait à Villeneuve-de-la-Raho le 27 octobre 2023



#### **DURÉE DE VALIDITÉ**

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### ATTENTION

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

#### PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

# RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mêtres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

#### DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions cidessus.



RAHO

# CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE

DOSSIER N°

CU 066227 23 A0081

déposé le

27/10/2023

par

Monsieur GILLES BROCA (AVOCAT)

demeurant

9 RUE ALFRED MORTIER

06000 NICE

sur un terrain sis

4 rue du 11 Novembre 66180 Villeneuve-de-la-Raho

Cadastré AN407

surface

112,00 m<sup>2</sup>

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables.

#### **CERTIFIE**

Article 1: Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

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

Article 2: Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s)

Plan Local d'Urbanisme

ŲΑ

Article 3 : Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

## Servitudes d'utilités publiques :

Autres servitudes :

Article 4 : Droit de préemption affecté au dossier :

Droit de Préemption Urbain

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'alièner 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 5 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain (Articles I 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

#### **TAXES**

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

☑ Taxe d'aménagement

☑ Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

#### **PARTICIPATIONS**

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

☐ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération.

☐ Participation au renforcement du réseau d'assainissement

Article 6: Observations et prescriptions

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

Fait à Villeneuve-de-la-Raho le 27 octobre 2023



#### **DURÉE DE VALIDITÉ**

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### ATTENTION

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

#### PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

### RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

#### DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions cidessus.

# REPUBLIQUE FRANCAISE Commune de SAINT-CYPRIEN (Pyrénées-Orientales) CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION CU 66171 23 S0840

	CU 66171 23 S0840		
Déposé le	08/11/2023		
Par	Maître BROCA Gilles, Notaire		
Demeurant	9 Rue Alfred Mortier 06000 NICE		
Sur un terrain sis à :	9 Rue Charles Louis Philippe		
Parcelle(s):	AK247		
Surface :	318,00 m <sup>2</sup>		
Projet (CUb):			

#### Le Maire de la Commune de SAINT-CYPRIEN

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables à un terrain situé à **Commune de SAINT-CYPRIEN** 

Cadastré AK247 de 318,00 m²

Et enregistré par la mairie de SAINT-CYPRIEN.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R410-1 et suivants :

#### **INFORME**

#### Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 6 du présent certificat.

Conformément au 4º alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisation, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de la propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques.

# Article 2: Nature et contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain et autres

#### « LOI LITTORAL »:

La Commune est soumise au champ d'application de la loi n° 86-2 du 03/01/1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, codifiée par les articles L121-1 à L121-51, R121-4 à R121-8 du code de l'urbanisme.

PLAN LOCAL D'URBANISME: Le terrain est situé en zone UC dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 18 mai 2017 et modifié par une modification simplifiée n°1 approuvée le 19 septembre 2018, une modification simplifiée n°2 approuvée le 8 juin 2021.

Sont en outre applicables les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU), notamment

- R.111-2 du code de l'urbanisme relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations :
- R.111-4 du code de l'urbanisme relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques;
- R.111-25 du code l'urbanisme relatif à la réalisation d'aires de stationnement ;
- R.111-26 du code de l'urbanisme relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement.
- R 111-27 du code de l'urbanisme relatif à l'aspect extérieur des constructions et notamment à la protection des lieus avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

# Article 3 : Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publiques

EL2: Servitudes relatives aux zones submersibles

#### Autres:

- Néant

Par arrêté Préfectoral en date du 10/08/2006, l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été prescrit. Dans le cadre de l'élaboration de ce plan des cartes d'aléas sont portées à la connaissance de la commune

https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/index.php/Politiques-publiques/Environnement-eau-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Plan-de-Prevention-des-Risques-Naturels-Previsibles-PPRNP/PPR-communaux-en-cours-d-elaboration-ou-en-revision/Saint-Cyprien-PPRI

Le pétitionnaire est informé du risque d'inondation.

En conséquence, pour tout projet le service des risques de la DDTM pourra être consulté.

La parcelle se situe dans la zone de sismicité 3 qui correspond à un risque de sismicité moyen. Toute construction devra respecter les exigences du 22 octobre 2010 sur les règles de construction parasismiques.

La Commune est située dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Arrêté préfectoral n°1011-01 en date du 27/03/2001.

La Commune est classée dans une zone à risque d'exposition au plomb. Arrêté préfectoral n°3367/2001 en date du 22/10/2001.

#### Article 4 : Droit de préemption affecté au dossier

# • Droit de préemption urbain simple

Le terrain est situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain (DPU) en zone *U – AU et les ZAC* approuvé par délibération du conseil municipal du 26 octobre 2017.

**BENEFICIAIRE: COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN** 

## Article 5 : Sursis à statuer (le cas échéant)

Par délibération du conseil municipal en date du 28/04/2022 une procédure de révision du P L U a été prescrite.

L'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.421-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

	Les taxes et participation d'urbanisme				
	Régime des Taxes et Participations d'Urbanisme				
	(A retialor 1 337.6 et suivants)				
TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration préalable				
X Taxe d'Aménage Taux :	Part communale 5 % Part départementale 5 %				
x Redevance d'arch	éologie préventive (lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive)				
Versement pour o	lépassement du plafond légal de densité				
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :  - Par un permis de construire, une autorisation d'améfiager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux ,  - Par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménag un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12				
Participations exigibles	sans procédure de délibération préalable				
	ur équipements publics exceptionnels (article L.332-8)				
Participations préalables	nent instaurées par délibération				
x Participation pour	le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) et de la PFAC « assimilés domestiques ».				
X Participation au fir	pancement des voies et réseaux (article L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -d) Délibération générale du : 31/07/2002 Délibération générale du :/				
Participation en p	ogramme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9) n approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat)				

# Fait à SAINT-CYPRIEN, le 8 novembre 2023

Par délégation du Maire M. Thierry DEL POSO Jean Gauze élu délégué à l'urbanisme

La présente décision exécutoire à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa notification au demandeur dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

#### INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. (Article R. 421-5 du Code de justice administrative).

Durée de validité. Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Effets du certificat d'urbanisme. Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques.

# ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### **LLAUBERES**

ler bureau des hypothèques de Perpignan

# DNT COMPARU

Monsieur <u>LLAUBERES</u> Gilbert Francis Christian, retraité et Madame <u>CAPDEVILLE</u> Magali Catherine, sans profession, son épouse, domiciliés à SAINT CYPRIEN (Pyrénées Orientales), 12 Rue Saint Simon.

Nès : l'époux à Villeneuve de la Raho (Pyrénées Drientales) le 9 Avril 1936, et l'épouse à Céret le 2 Octobre 1936.

Mariés sous le régime de la <u>communauté légale</u> de meubles et acquets à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à Céret le 3 Avril 1956; ce régime matrimonial n'ayant pas été modifié depuis.

Lesquels ont requis le Notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété des immeubles ci-après désignés, savoir :

# - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE SIS 4 Rue du 11 Novembre A VILLENEUVE DE LA RAHO (dat BATIMENT A)

Mr Gilbert LLAUBERES requiert le Notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'état descriptif de division de l'immeuble ci-après désigné, dénommé "BATIMENT A" :

Un immeuble sis à VILLENEUVE DE LA RAHO, 4 Rue du 11

Nº 3266. - (LU) 3 077226 3. -- AWR 1973 - LJ F

Novembre, cadastré Section AN, numéro 407 pour une contenance au sol de UN ARE DOUZE CENTIARES (1a 12ca), lieu-dit "Rue du 11 Novembre".

Avec toutes ses appartenances et dépendances, sans exception ni réserve.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné appartient en propre et en pleine propriété à Mr Gilbert LLAUBERES pour lui avoir été attribué en vertu d'un acte reçu par Maître Antoine DELCOS, Notaire à Perpignan, le 7 Septembre 1961, publié au bureau des hypothèques de Perpignan le 14 Novembre 1961, Volume 668, Nº14, contenant :

a) donation à titre de partage anticipé, par Mr LLAUBERES Ferdinand Vincent Louis, né à Villeneuve de la Raho le 8 Octobre 1897, et Mme REMIO Marie Marguerite, son épouse, née à Elne le 4 Décembre 1898. mariés sans contrat à Elne le 10 Avril 1920, domiciliés à Villeneuve de la Raho, à leurs trois enfants parmi lesquels Mr LLAUBERES Gilbert, de biens dépendant de la communauté et d'un bien propre à Mr LLAUBERES Ferdinand.

b) et partage des biens donnés entre les donataires, aux termes duquel ledit immeuble a été attribué à Mr Gilbert LLAUBERES sans soulte à sa charge.

Etant précisé que cet acte de donation-partage fut fait sous diverses charges et conditions au profit des donateurs, notamment réserve du droit d'habitation dudit immeuble, toutes éteintes aujourd'hui par suite du décès de Mr LLAUBERES Ferdinand survenu à Villeneuve de la Raho le 15 Juin 1966 et de Mme REMIO Marie survenu à Villeneuve de la Raho le 28 Avril 1972.

### DESCRIPTION DIVISION EN LOTS

L'immeuble sus désigne se compose d'un rez de chaussée comprenant l'entrée de l'immeuble, l'escalier d'accès au ler étage, et un local à usage de fournil et laboratoire occupant la totalité du rez de chaussée à l'exception de l'entrée et de l'escalier; de deux étages, occupés chacun par un appartement; et d'un grenier au-dessus.

Etant précisé que l'entrée de l'immeuble donne accès uniquement à l'appartement du 1er étage, et que l'accès à l'appartement du 2ème étage se fait uniquement par l'immeuble attenant, dit Bâtiment B, situé au numéro 1 de la Place du Commerce, qui sera ci-après décrit. Il est également précisé qu'on accède au local du rez de chaussée, à usage de fournil et laboratoire, uniquement par une entrée particulière, et que ce local communique avec le local du rez de chaussée de l'immeuble attenant sus mentionné, dénommé Bâtiment B.

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en trois lots, savoir:

LOT NUMERO UN: Un local à usage de fournil de boulangerie et
de laboratoire de pâtisserie, sis au rez de chaussée, auquel on accède
uniquement par une entrée particulière.

Avec TROIS CENT TRENTE TROIS/MILLIEMES des parties communes de l'immeuble (333/1000èmes).

LOT NUMERO DEUX : Un appartement occupant la totalité du premier étage, avec IROIS CENT TRENTE QUATRE/MILLIEMES des parties communes de l'immeuble (334/1000èmes).

Ledit appartement comprend une cuisine, une salle à manger, deux chambres et une salle de bains, ainsi qu'une terrasse privative.

assortion de salge

deside

er 55l'indi-

dino-

7 1955 § 2, 305,

Carrs Sweet

Ja Jacobs Ja Jacobs Jacobs Jacobs Jac

64 K 103

συ

37

- iesa deno.

des de deci

1 mgs

5/7/ m SHE DE æ. 5 assc hou do Statu: 51 40 2 4755 I pro

down: ing rijim Tamer Tamir 7 1955 4 2. 1955,

THE CL dans COCHE-

tou la notacons-to data

OCIObre Gue 1-plane

100

tru-er 37

LOY NUMERO TROIS : Un appartement occupant la totalité du deuxième étage, et le grenier situé au-dessus, avec TROIS CENT TRENTE TROIS/MILLIEMES des parties communes de l'immeuble (333/1.000èmes).

Ledit appartement comprend une salle de séjour, une cuisine "américaine", un couloir, deux chambres, une salle de bains avec WC, une pièce à usage de débarras couverte d'une verrière (par laquelle on accède au grenier), ainsi qu'une terrasse privative.

Etant précise que l'accès à cet appartement se fait uniquement par l'immeuble attenant situé au numéro 1 de la Place du Commerce, ciaprès décrit, et qu'à cet effet une servitude de passage est créée aux termes du présent acte.

# - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -DE L'IMMEUBLE SIS 1 PLACE DU COMMERCE A VILLENEUVE DE LA RAHO (dit BATIMENT B)

Mr Gilbert LLAUBERES et Mme Magali CAPDEVILLE son épouse requièrent le Notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'état descriptif de division de l'immeuble ci-après désigné, dénommé "BATIMENT B" :

### DESIGNATION

Un immeuble sis à VILLENEUVE DE LA RAHO (Pyrénées Orientales). 1 Place du Commerce, cadastré Section AN, numéro 406 pour une contenance au sol de SOIXANTE QUATORZE CENTIARES (74ca), lieu-dit "Place du Commer-

Avec toutes ses appartenances et dépendances, sans exception ni réserve.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

l'immeuble ci-dessus désigné dépend de la communauté légale de biens régissant l'union de Mr Gilbert LLAUBERES avec Mme Magali CAPDE-VILLE, pour l'avoir acquis ensemble au cours de leur union, des consorts JARNIGON (Melle JARNIGON Bernadette, née à Molac le 30 Janvier 1907, domiciliée à Coquily, LE COURS -56230-; Mme JARNIGON Joséphine Anne Marie, née à Molac le 13 Octobre 1908, domiciliée à Coquily, LE COURS; Mr JAR-NIGON Emilien Jean Louis Marie, né à Molac le 17 Juillet 1910, domicilié à Bourg LE COURS; Mane JARNIGON Alice Marie Alphonsine, née à Molac le 11 Janvier 1913, épouse de Mr CARCY Jean, domiciliée à SIXFOURS -83140- 337 Chemin du Stade; Mme JARNIGON Elisabeth Marie Augustine, née à Molac le 19 Aout 1918, épouse de Mr SILVESTRE Bernard, domiciliée à OUTARVILLE -45489- 13 Rue de Chartres; Mr JARNIGON Albert Jean Marie, né à Molac le 2 Janvier 1921, domicilié à SAINT MARC SUR MER (44600), 9 Chemin de la Villamine; et Mme JARNIGON Simone Georgette Emilie Marie, née à Molac le 28 Février 1924, épouse de Mr GUICHARD René, domiciliée à TOURS -37000-2 Rue Emmanuel Chabrier).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean RONDONY, Notaire à Perpignan, le 21 Septembre 1987, publié au 1er bureau des hypothèques de Perpignan le 29 Octobre 1987, Volume 9145. Nº14, moyennant un prix payé comptant par la comptabilité du Notaire et quittancé dans l'acte.

Et pour avoir fait aménager et surélever ledit immeuble à cours de leur union, suivant permis de construire nº66 227 88 A1114 dé livré le 23 Janvier 1989 par Mr le Maire de Villeneuve de la Raho. La déclaration d'achèvement de travaux a été souscrite le 9 Avril 1990, e le certificat de conformité délivré le 16 Novembre 1990.

DESCRIPTION DIVISION EN LOTS

l'immeuble ci-dessus désigné, dénommé "Bâtiment B", est attenant à l'immeuble situe 4 Rue du 11 Novembre, dénommé "Bâtiment A", dont l'état descriptif de division a été dressé au chapitre précédent.

L'immeuble sus désigné comprend :

- au sous-soi : quatre caves;

- au rez de chaussée : l'entrée de l'immeuble, l'escalier d'accès aux étages, et un local à usage de magasin (boulangerie);

- au premier étage : l'escalier, et un local professionnel à

usage de cabinet dentaire:

- au deuxième étage : un couloir et deux appartements. Etant precisé que ce couloir donne accès aux deux appartements du 2ème étage ainsi qu'à l'appartement du 2ème étage du Bâtiment A.

Cet immeuble est divisé en huit lots, savoir :

LOT NUMERO UN : une cave sise au sous-sol, première à gauche en descendant, avec DIX/MILLIEMES des parties communes de l'immeuble 10 1000emes.

LOT NUMERO DEUX : une cave au sous-sol. deuxième à gauche en venant de l'escaller: avec DIX/MILLIEMES des parties communes de l'immeuble (10/1000emes).

LOT NUMERO TROIS: une cave au sous-sol, troisième à gauche en venant de l'escalier: avec DIX/MILLIEMES des parties communes de l'immeuble (10/1000èmes).

LOT NUMERO QUATRE : une cave au sous-sol, dernière au fond du couloir: avec DIA/MILLIEMES des parties communes de l'immeuble (10/1000 emes...

LOT NUMERO CINQ: un local à usage de magasin sis au rez de chaussée de l'immeuble, occupant la totalité dudit rez de chaussée (à l'exception de l'entree de l'immeuble et de l'escalier d'accès aux étages), auquel on accède uniquement par une entrée particulière; avec TROIS CENT VINGI/MILLIEMES des parties communes de l'immeuble (320/1000 èmes).

Etant précisé que ce local communique avec le local à usage de fournil du rez de chaussée de l'immeuble attenant dénommé Bâtiment A.

LOT NUMERO SIX : un local à usage professionnel sis au premier étage, occupant la totalité dudit étage (à l'exception de l'escalier com mun); avec TRDIS CENT VINGT/MILLIEMES des parties communes de l'immeuble (320/1.000èmes).

Ce local (actuellement cabinet dentaire) se compose d'une salle d'attente, une salle de soins, un laboratoire, une salle de bains, un WC.

LOT NUMERO SEPT : un appartement sis au deuxième étage, première porte à gauche en venant de l'escalier; avec CENT QUATRE VINGT DOUZE/MILLIEMES des parties communes de l'immeuble (192/1000èmes).

Cet appartement comprend une salle de séjour avec coin cuisine, une salle de bains-WC, deux chambres sur mezzanine, et un réduit à usage de débarras auquel on accède par la mezzanine.

LOT NUMERO HUIT : un appartement sis au deuxième étage, deuxième porte à gauche en venant de l'escalier; avec CENT VINGT HUIT/MIL-LIEMES des parties communes de l'immeuble (128/1000èmes).

Cet appartement comprend une salle de séjour avec coin cuisine, une salle de bains-WC, et une chambre sur mezzanine.

---0----

Ces états descriptifs de division seront chacun résumés dans un tableau récapitulatif annexé au présent acte.

f non letar le

| dec-| dec-| jii...| 5 | n= 55

asso incl. Go seppr statuts.

Table 1

décision doivent

1955 1 2, 1955,

en in du dons avec

conte-

four la du notacons-

fonsfe data r de le (deart. 3, actabre

Gue est reimémes

Boguis

7" jen1" aux

35 du
35
15 ten15 ten15 ten-

Il est expressement precise et stipulé que les deux immeubles dont les états descriptifs de division ont été di-dessus dressés, constituent deux copropriétés verticales totalement séparées et indépendantes l'une de l'autre, et sont à ce titre régis, chacun séparément, par le présent règlement de copropriété.

# CHAPITRE Jer - DISPOSITIONS GENERALES

Article 7 - Le présent reglement à été dresse conformement aux dispositions de la loi nº65-557 ou 18 Juillet 1965 et ou decret nº67-223 ou 17 Mars 1967, dans le but :

1' de déterminer les parties communes affectees à l'usage collectif des copropriétaires et les parties privatives affectees à l'usage

exclusif de chaque copropriétaire.

2° de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les choses dui seront leur propriété privative que sur celles qui seront communés.

3 d'organiser l'administration de l'immeurie.

Ce reglement de copropriété et toutes ses modifications seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie duplophque de l'immeuble, jeurs avants droit et avants cause, et en cas de demembrement de propriété tel que le prévoit le Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous benéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article & de la loi rº65-557 ou 10 Juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles dui ne seraient pas justifiees par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce our n'est pas prévu par le présent reglement restera régi par les lois et reglements relatifs à la copropriété des immeubles bátis.

# CHAPITRE II - PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

Article 2 - Parties privatives

Les parties privatives sont constituées par les locaux, volumes et espaces compris dans la composition d'un lot et affectés à l'usage exclusif du propriétaire de ce lot, notamment :

- les carrelages, dallages et, en général, tous revêtements de

sol:

- les plafonds et les planchers, à l'exception des éléments de aros-beuvre qui constituent des parties communes;

- les cloisons intérieures avec leurs portes, à l'exception

des murs de refend et autres éléments de gros-beuvre;

- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets et stores, les appuis de fenêtres;

- les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les balconnets, les grilles; les devantures, vitrines, rideaux de fer, grilles et stores des locaux commerciaux;

- les canalisations et réseaux de toute nature ne desservant qu'un seul local, ainsi que les appareillages et raccordements qui en dépendent, quand bien même ces différents éléments seraient situés à l'extérieur du local considéré;

- les enduits des gro≰ murs et cloisons séparatives;

- les installations particulières de chauffage et de production d'eau chaude;

- les installations sanitaires de salle de bains, de cabinet de toilette et water-closed; /les installations de cuisine et éviers;

- les portes et systèmes de fermeture des garages privatifs;

- la robinetterie;

demo-SOLU--, 10/é

heu oc eini ir

ou la pro-

dover. 1955

1955 to the Cal

ever ever ii. du come-

fou le nota-cons-cons-le dans , de le fdi-erc 3, octobre

QUE EST TE-

traue: 37 is deci-

ters
'i pro

Bu Blue lieu de Seera Seerals

SHOULD SHOULD

Services of the services of th

1955 1 2. 1955.

conte-

clans

four la , du notacons-

le date
i de la
idéart. 3,
octobre

est re-

Requisions of the second secon

ั ยามe: 37 - les compteurs divisionnaires (sauf ceux appartenant aux compagnies concessionnaires):

- les placards et penderies:

- les élements de décoration:

— les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tels que les terrasses, logicias, balcons, à l'exception des ouvrages participant au gros deuvre et constituant comme tels des parties communes.

Et en resumé, tout ce ous est inclus à l'interseur des locaux où est reservé à l'usage privatif. la présente designation n'étant du'enonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriéte exclusive de chaque propriétaire.

les separations entre les locaux. à l'exception des éléments de pros peuvre, sont mitoyennes entre les coprophiciaires voicins.

### Article 1 - Parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont une affecteut à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol. c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et non construites, les voies interieures, les cours et jardins, etc...
- les amenagements communs tels que espaces verts. eclairages exterieurs. etc...
- les fondations, les élements porteurs, concourant à la Stapulité ou à le solicité du pâtiment tels les gros murs, façades, pignons refends, voiles, piliers, poteaux et autres et, d'une façon générale, les élements verticaux et norizontaux de structure, leurs revêtements intérieurs et exterieurs mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives:
- les escaliers, leurs cages et accès, les ascenseurs et leurs machineries;
- le gros-oeuvre des planchers tels que les poutres et dalles, mais pas les revêtements superficiels formant sol ni tous autres matériaux, plâtres, enduits et autres formant plafond:

- les charpentes, couvertures, toitures, et tous éléments assurant le couvert et l'étanchéité de la couverture de l'immeuble;

- les terrasses non classées dans les parties privatives d'un lot par le présent acte, qu'elles soient accessibles ou non, et les ouvrages des terrasses privatives participant au gros oeuvre de l'immeuble (dalles, etc...);
  - les jardinières;
- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, mais non les portes d'accès à chaque partie privative;
- les murs et cloisons supportant des planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot;
  - le hall d'entrée, les palliers, couloirs et circulations;
- les locaux vide-ordures, les gaines et locaux techniques, les locaux communs:
  - les ornements et décorations extérieurs des façades;
  - les couttières et descentes d'eaux pluviales;
- les canalisations, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature, avec leurs coffres, gaines et accessoires, les conduits de fumée et de ventilation, les souches de cheminées et leurs accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent des locaux privatifs, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un

--t mo-

dene sour SHIPS HIND THE BU facu de sæor Status e do la Line

-,- 40

-- lar.

dice or. gowan, : et ∺- 7 1955 1955

## PP OL SMIL 4VEC

contr-

du du du cons.

Cons.

La de des le d

Girc est re-

ten-tan-ten-ten-ten-tan-

seul local privatif:

- les branchements et canalisations d'eau potable, électricité les canalisations d'eaux pluviales, usées et ménagères, le réseau d'assainissement avec ses accessoires, les descentes des water-closed, le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations our seront propriété privative:

- les installations de ventilation mécanique contrôlée. leurs conduits et leut mecanisme:

- l'installation d'éclairage des parties communes:

- l'antenne collective de télévision et ses caples de desserte des locaux privatifs. à l'exception des prises d'antenne desdits locaux.

- tous les accessoires de ces parties communes tels que les élements de decoration ainsi que les objets mobiliers, matériels et ustensiles, affectes a l'usage commun.

Cette enumeration est purement enonciative et non limitative.

# CHAPITRE III - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

# Article 4 - Destination de l'immeuble

Les deux immeubles régis par le présent règlement sont destinés, chacun, à l'usage mixte d'habitation et commercial ou profession-

Article 5 - Usage des parties privatives

Chaque coproprietaire aura le droit de disposer comme bon lui semblera, des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux groits des autres copropriétaires et de ne rien faire our puisse, soit compromettre la solidité du bâtiment, soit porter atteinte à la destination de l'immeuble, et sous les réserves ci-après formulées pour le respect de cette destination :

1 - Occupation : sous réserve de toute disposition légale d'ordre public en vioueur, les appartements ne pourront être occupés que bourcecisement.

De manière dénérale, toute utilisation autre que l'habitation est strictement interdite et engagerait la responsabilité personnelle du propriétaire interessé.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soient compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui de leurs ayants droit, des personnes de leur famille, de leurs invités, des gens à leur service ou de leurs animaux.

La location en meublé de locaux entiers est autorisée. En revanche, la transformation des locaux en pièces autonomes destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

2 - Animaux : les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre, criard ou effrayant. Seuls seront tolérés les petits animaux de compagnie et les chiens et chats, pourvu qu'ils soient tenus en laisse ou portés.

631

ter thesi Tool & Times I mes

nor ieta

SOLAR SHOPE

Status Services Services

pre too ters

1855 1855.

tiens avec

tou in nouscorscorsde in 106art. 3,

Cue

FOR-TIES-TEST- 3 - Bruits - Troubles de voisinade : l'usage d'appareils électriques est autorise sous reserve de l'observation des règlements administratifs et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible en-denors des locaux privatifs.

lout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranouillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des locaux.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail aver ou sans machine, de quelque genre que re soit, qui soit de nature à nuire à la solidité des constructions ou à géner les voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

pourra être étendu de linge aux fenêtres ou aux balcons. Les tapis ne pourront être battus et secoues que conformément aux règlements de police. Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en exiter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Les copropriétaires oui bénéficient de la jouissance exclusive de balcons, terrasses ou loggias, seront personnellement responsables de tous dommages, tels que fissures, fuites ou autres, provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient alors necessaires.

Sont formellement interdits :

- le dépôt d'objets ou de denrées trop lours ou trop encombrants sur les balcons,
  - toutes constructions sur les terrasses, balcons et loggias.
- 5 Harmonie de l'immeuble : Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, balcons et terrasses, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés sans l'autorisation de l'Assemblée Générale statuant aux conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, quand bien même ces éléments constitueraient des parties privatives.

La pose de stores est autorisée sous réserve que les caractéristiques et coloris soient agréés par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chaque propriétaire des locaux qu'ils concerneront.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic et exécutés aux frais des contrevenants.

6 - Réparations - Accès : Les copropriétaires devront souffris sans indemnité toute opération de contrôle et de vérification, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes ou la réalisation de nouvelles installations, quelle qu'en soit la durés et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ou vriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces travaux

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser la cléfs de ses locaux au symblic ou à une personne résidant effectivement dans la Commune de situation de l'immeuble. L'adresse de cette personn

devra être communiquée au Syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé de plein droit à penétrer dans les locaux en cas d'urgence. A défaut, le Syndic est formellement autorisé, s'il le juge utile, à faire ouvrir la porte par un serrurier, aux frais du copropriétaire intéressé, à charge d'aviser ce dernier dans les plus brefs délais.

7 - Entretier des canalisations d'eau et robinetterie : Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations executees sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local ol elle se produirait devra reparer les dégâts et rembourser la depense d'eau supplementaire evaluee, le cas echeant, forfaitairement par le Syndic.

Pendant les gelees. Il ne pourra être déverse d'éau dans les conduits exterieurs d'évacuation.

- E Surcharde des planchers : il ne pourre etre place ni entrepose audum oriet dont le poids excederait le limite de charge des planchers, afin de ne des compromettre leur solicité ou celle des murs et de ne des deteriorer ou lezarder les plafonds.
- 9 Modification : Chaque copropriétaire pourra modifier comme por lui semblera, mais sous sa propre responsabilité, la disposition interieure de son lot.

ll devre toutefois en aviser le Syndic du pourre exiger due les travaux soient executes sous la surveillance de l'architecte du'il désignere et dont les nondraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devre prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des constructions et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient ou fait de ces travaux.

Lorsque plusieurs lots attenants appartiendront à un même propriétaire, de dernier aura la faculté d'établir. à ses frais, des portes de communications ou escaliers intérieurs entre les divers locaux, selon la disposition des lieux, sous réserve de respecter les mêmes prescriptions que ci-dessus.

Toute atteinte aux parties communes de l'immeuble devra préalablement être autorisée par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant aux conditions de l'article 25 de la loi du 18 Juillet 1965.

Tous les travaux visés au présent paragraphe devront faire l'objet d'un contrat d'assurance couvrant la responsabilité du propriétaire interessé à l'égard ou Syndicat des Copropriétaires.

Tous les frais, honoraires et primes d'asurances afférents à ces travaux resteront à la charge du propriétaire ou lot concerné.

10 - Vente publique : Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou par autorité de justice.

# Article 6 - Usage des parties communes

Chaque copropriétaire usera librement des parties communes suivant leur propre destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, sous réserve des dispositions ci-après :

1 - Encombrement : Aucun copropriétaire ou occupant de l'im-

deno socia sepu

- Jeta:

desito duca-

m 55.

leau 60 statuta Du la

CANT CL.

conte

fou le ou nou-

Gue Mil 18miliman

> parialiak du ren

meuble ne pourra se livrer à une activité quelconque dans les parties communes, encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, couloirs, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi oue ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Les halls d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, motocyclettes ou voitures d'enfants.

En cas de contravention, le Syndic procèdrea immédiatement à l'enlèvement des objets entreposés, aux seuls frais, risques et périls du copropriétaire intéressé.

2 - Antennes : L'immeuble sis 1 Place du Commerce étant équipé d'une antenne collective de télévision, l'installation d'antennes individuelles extérieures ou de dispositifs individuels de radio-télécommunication est interdite dans cet immeuble.

Immeuble sis 4 Rue du 11 Novembre : l'installation d'une artenne indiviouelle de télévision est autorisée au seul lot DEUX, cet immeuble n'ayant pas d'antenne collective et le lot 3 étant desservi par l'antenne collective de l'immeuble attenant sis 1 Place du Commerce.

3 - [nseignes - Publicite : ]] ne pourra être placé sur la façade aucune enseigne, reclame, lanterne ou écriteau duelconque, sauf : - deux enseignes maximum par local commercial ou professionnel, lumineuses ou non, pourront être placées sur la façade sans autorisation de la copropriété, à condition de ne concerner que l'entreprise occupant le local et d'être installées sur la partie de la façade afférente au local concerné. En outre, un panonceau de petites dimensions pourra être apposé à l'entree de l'immeuble.

- des panneaux pourront être placés sur la façade sans autorisation de la copropriété, pour la vente ou la location de locaux de l'immeuble.

Ces enseignes et panneaux seront installés sous l'entière responsabilité du copropriétaire du lot concerné, en respectant la règlemen tation administrative, et tous les frais de pose entretien et fonctionne ment en seront à sa charge.

4 - Canalisations : Aucune canalisation nouvelle ne pourra être installée dans les parties communes, autres que celles prévues pour la réalisation de l'immeuble.

5 - Boîte aux lettres : Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installee par qui que ce soit dans les parties communes, sauf autorisation de l'Assemblé Générale statuant aux conditions de majorité définies à l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, si ce n'est une boîte aux lettres pour les besoins du Syndicat, à l'initiative du Syndica.

- 6 Matières dangereuses : Il ne devra pas être introduit de matières dangereuses, insalubres et malodorantes.
- 7 Servitudes : D'une manière générale. les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever l'immeuble.

Les organismes concessionnaires bénéficient de toutes les servitudes de passage nécessaires pour l'alimentation et la desserte de l'immeuble et l'entretien des installations.

B - Responsabilité: Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif du d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

deno
90cm
Suppr
setto
besi de
setto

feta

a. pro

ia dec

55-

I met.

On ta

1955 1955

STOP OL

CONN.

four ta du notaconsla data , de ta (dé art. 3, scoope

Que En 19

FRONTS
FR

# Article 7 - Règles dénérales

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard tant du Syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses preposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des consequences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposes, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable et à dui il devra donc imposer le respect desdites prescriptions sans que, pour autant. Sa propre responsabilité soit dégagée.

Audune tolerance ne pourra devenir un croit acquis, quelle qu'en puisse être la ouree.

La responsabilité ou Syndicat ne pourre des être étidadée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire avant l'entière responsabilité de la surveillance de ses piens.

## CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

# Article 8 - Définition

Les charges communes aux divers copropriétaires comprendront :

- 1) Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble et même ceux afférents aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pes répartis entre les divers copropriétaires.
- 2) Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs, au toit, et aux autres éléments de gros beuvre (à l'exception toutefois des menues réparations à faire aux gros murs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs, et des travaux à exécuter à l'étanchéité et au revêtement des terrasses balcons et loggias privatifs), aux divers réseaux et canalisations (sauf pour les parties se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque local), à la cour, à la porte et au hall d'entrée de l'immeuble, aux escaliers et à leurs cages, aux ascenseurs, aux paliers, aux couloirs et corridors communs, et, de manière générale, à l'ensemble des parties communes de l'immeuble.
- 3) Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisance et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque les causes ne pourraient en être exactement déterminées.
- 4) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque local privatif bien que ces chose soient parties privatives.
- 5) Les primes d'assurances afférentes aux polices souscrite par le Syndicat, à l'exception toutefois de toutes surprimes qui, le ca échéant, seraient dûes en cas d'aggravation de risques et seraient alor à la charge exclusive du/responsable de ces risques particuliers

non 1eter

ە⊬ەر يىك

u désite déciuman tan 5 m° 55-

deno-- SOLPI - SHEPA - JUP - JESAD - JESAD - JESAD - JESAD

Segu.

iliotto prolar:

1955 \$ 2 1955.

diens dens evez de

fou la

totacrugto the j de to ideart. 3, occobre

GNG .

acque jen-, aux 35 eu ; rentru er 37

i\_

designation of the control of the co

non leta minior eng prio

donn
sepr
TOTA
sepr
TOTA
sepr
TOTA
sepr
Estatute
Di 16

Out.

tou te

chu
moreconsdense
dense
dense
desc J,

Pon-

- 6) Les honoraires du Syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat: les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes.
- 7) Les frais de consommation d'eau dans la mesure où la totalite des locaux desservis par l'installation ne seraient pas pourvus de compteurs particuliers.
- 8, L'acnat. l'entretien et le remplacement des poubelles.
  9 Les frais d'entretien et de réparation des installations
  communes. la location. la pose et l'entretien des compteurs à usage col-
- 10 Les frais d'entretien, de réparation, et éventuellement de remplacement des éventuels surpresseurs ou détendeurs nécessaires à la distribution de l'eau, des ventilations mécaniques et de leurs mécanismes, de l'antenne de Lélévision collective, des vioe-ordures, des systèmes de protection et d'ouverture des accès aux cages d'escalier, des equipements de sécurité notamment d'incendie, des minuteries et de l'écolairage du hall d'entrée, des escaliers, couloirs, des cours et jardins
- 11' Les frais de consommation d'électricité afférents aux éclairages exterieurs, à la ventilation mecanique, aux escaliers, couloirs, hall d'entrée, aux services communs.
  - 12) Les frais de chauffage des parties communes.
- 13) La rémunération du personnel d'entretien et les cotisations fiscales et sociales y afférentes.
- 14' Les frais de ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers, les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier, le remplacement des tapis.
- 15 Les depenses entrainées par l'entretien, les reparations grosses ou menues et méme le remplacement des ascenseurs et accessoires, y compris les cables, moteurs, taois interieurs; les frais de consommation d'électricité occasionnés par leur fonctionnement et, éventuellement, le coût de la location des compteurs; les frais des contrats d'en tretien des ascenseurs; le prime de l'assurance qui pourrait être souscrite contre les accidents.

#### Article 9 - Répartition

Chaque copropriétaire devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant dans les parties communes de l'immeuble.

Toutefois, il est dérogé à ce principe en ce qui concerne les charges suivantes :

A - Pour l'immeuble sis 4 Rue du 11 Novembre (Section AN, N° 407), dit Bătiment A: Tous les frais d'entretien (nettoyage, réparations diverses, réfection des peintures, etc...) et d'éclairage de l'entrée de l'immeuble, de l'escalier et de sa cage, et du palier, seront à la charge exclusive du lot DEUX (appartement du 1er étage).

B - Pour l'immeuble sis 1 Place du Commerce (Section AN, N° 406), dit Bâtiment B :

- a) Tous les frais d'entretien (nettoyage, réparations diverses réfection des peintures, etc...) et d'éclairage de l'entrée de l'immeuble, de l'escalier et de sa cage, des paliers et des couloirs communs, seront à la charge des lots SIX (local à usage de cabinet dentaire du ler étage) pour un tiers, SEPT (appartement au 2ème étage) pour un sixième, HUIT (appartement au 2ème étage) pour un sixième, et du lot TROIS de l'immeuble attenant dénommé Bâtiment B (appartement du 2ème étage de ce bâtiment) pour un tiers, en raison de l'accès à ce-lot se faisant par l'immeuble dit Bâtiment B.
- b) Les frais d'entrêtien (réparations diverses, etc...) de l'antenne collective de télévision et de son réseau seront partagés par parts égales entre tous les lots desservis (savoir, actuellement : les lots SIX, SEPT, HUIT, et le lot TROIS de l'immeuble attenant di Bâtiment A).
  - c) Les réparations relatives au gros oeuvre des balcons log-

gias et terrasses privatives (dalles, etc...) constituent des charges (3) communes réparties entre tous les lots au prorata de la fraction de chaque lot dans les parties communes, conformément au principe sus énoncé.

Par contre, toutes les réparations et dépenses relatives à l'étanchéité et au revêtement superficiel des balcons. loggias et terrasses privatives, seront entièrement à la charge du propriétaire du lot cont dépend le balcon. la loggia ou la terrasse auquel les travaux doivent être faits.

#### Article 10 - Réclement - Provision - Garantie

les copropriétaires sont tenus de verser au 5yndic, sur demande formulee par simple lettre missive :

1 - Une avance de tresorerse permanente equie au quart du budget prévisionnel regulierement voié, à l'exception des depenses exceptionnelles telles que celles relatives a des travaux.

Par exception. la première avance sera egale au quart ou buddet prévisionnel établi par le syndic provisoire.

2 - Au debut de chaque exercice, une provision dui, sous reserve des decisions de l'Assemblée Generale, ne peut exceder le quart du budoet prévisionnel vote pour l'exercice considéré.

3 - In cours d'exercice, soit une somme correspondant au rempoursement des depenses regulierement engagées et effectivement acquittees, soit des provisions trimestrielles dui ne peuvent chacune exceder le quart ou budget previsionnel pour l'exercice consideré.

4 - Des provisions speciales destinées a permettre l'execution des decisions de l'Assemblee Genérale, comme celle de proceder a ces travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 18 Juillet 1965 ou en vue de faire face a des reparations ou des travaux importants telles la réfection de la toiture ou d'un élement d'équipement, les conditions en sont fixees par ladite assemblée.

les versements en application des dispositions ci-dessus doivent être effectues dans le mois de la demande qui en sera faite par le Syndic. Passé de déla: les sommes dues portent de plein droit interét au taux legal. Les autres copropriétaires sont tenus, en tant que de besoin, de faire l'avance nécessaire pour suppleer aux conséquences de tout défaut de palement.

Les créances de toutes natures ou syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront garanties par les súretés prévues par l'article 19 de la loi r°65-557 du 10 Juillet 1965.

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, sont tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun propriétaire ne peut se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, notamment par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis; la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales.

Le tout sauf application des dispositions de la loi nº84-595 du 12 Juillet 1984.

#### CHAPITRE V - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

#### Article 11 - Syndicat

La collectivité des copropriétaires est constituée de plein droit en un Syndicat doté de la personnalité civile, ayant pour objet la conservation de l'immeuble et) l'administration des parties communes.

Il a qualité pour égir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application et de tous textes modificatifs ou complé-

: 458 4. pro

des-

- 6001 1004 S 1604 SS

80K 1-Sugr assc assc assc assc assc

ويد. م Linear Linear Linear Linear Linear

STATE OF THE

dower e el es, 7 1956

- ne ou - Banz

COTTON

fou te

er. 3.

... Que

renet 37

1 414 - pro

deno Co la

Turre Turre Turre

1955 1955,

Cana Conte

10 Du

four la nota-tons-tanta ; de na 166-art 3

mentaires subséquents. Il peut revêtir la forme coopérative.

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que dette situation est réalisée. Si elle venait à cesser, le Syndicat prendrait fin. La dénomination du syndicat est : - pour l'immeuble sis 4 Rue du 11 Novembre : SYNDICAT DES COPROPRIETAL-RES DE L'IMMEUBLE SIS 4 RUE DU 11 NOVEMBRE À VILLENEUVE DE LA RAHO. Son siège est à l'agresse dugit immeuble.

- pour l'immeuble sis 1 Place du Commerce : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 1 PLACE DU COMMERCE A VILLENEUVE DE LA RAHD. Son siège est à l'adresse dudit immeuble.

#### Article 11 - Assemblees Génerales des copropriétaires

la reunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblee generale. Cette assemblee generale contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble: elle prent toutes décisions utiles. Ses decisions obligent l'universalité des coprodriétaires.

Réumions - l'assemblee denerale est reunis en un lieu de la Commune de situation de l'immeuble ou ou domicile du Syndic.

Après agnévement de l'immeuble, les coproditetaires se reuniront en assemblee generale au plus taro un mois apres la cato a laquelle le Syndicat aura pris haissance. Aux termes de cette première réunion. l'assemblee nommera le Syndic. fixera le montant de sa remunération et arrétera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Par la suite, l'assemblee se tiendra, sur convocation du syndic, chaque fois que les dirconstances l'exident, et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblee denerale à la demande ou Conseil Syndical ou d'un ou plusieurs copropriétaires représentent au moins le quart des tantiemes de copropriéte: la demande notifiée au syndic doit preciser les questions dont l'inscription à l'ordre du nour est demandee.

Convocations - Les convocations sont adressées par lettre recommangée avec gemande d'avis de réception, ou remises contre récepissé au moins duinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion. ainsi que l'ordre ou nour our précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée, et les documents et indications prévues par l'article 11 du décret ou 17 Mars 1967.

Représentation - Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi ou 10 Juillet 1965 susvisée.

Personnes à convoquer - Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Le mutations de lots n'étant opposables au Syndicat du'à compter ou moment où elles ont été notifiées au Syndic, la convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée et vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'andivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

L'auteur de la convocation informe également :

- les représentants statutaires des associations déclarées représentant les locataires de bâtiments d'habitation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,

- les locataires par voie d'affichage, des date, heure, lieu et ordre du jour de l'assemblée générale.

Les représentants statutaires de ces associations peuvent assister aux délibérations et Formuler les observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Conformément à la loi nº84-595 du 12 Juillet 1984, les convocations sont également adressées aux bénéficiaires de contrats de loca-

Tenue des assemblées - Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée: les pouvoirs y seront annexés.

l'assemblée générale élit son président et. le cas échéant, son bureau.

le syndic assure le secrétariat de la réunion, sauf décision contraire de l'assemblée. Mais en aucun cas le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée, même si ils sont copropriétaires.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblee, qui est signé par le président. le secrétaire et les membres du bureau si il en est constitué un. Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemplée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Les coples ou extraîts de procès-verbaux sont certifiés conformes par le Syndic.

Quorum - Majorité - Chaque copropriétaire dispose d'autant de volx qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées de copropriétaires ne peuvent valablement déliperer qu'aux conditions de aucrum et majorité des articles 24 et suivants de la loi nº65-557 du 10 Juillet 1965 susvisée et des textes qui l'ont modifiée ou complétée. '

Votes particuliers - Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un éléments d'équipement, seuls les copropriétaires interessés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Effet des décisions de l'assemblée générale - Nofification -Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles sont notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux articles 42 alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967. La notification est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle mentionne les résultats du vote et reproduit le texte de l'article 42 alinés 2 de la loi du 10 Juillet 1965.

#### Article 13 - Syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois ans, à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965.

3 00 denn 90t.m 2-02e ~...Hå = asno No. de

I eta:

des-dic-dic-m 5 m 55-lend-

serje Silit is Dr. 18 

SCHOOL. tiji oriet tika 7 1955 1955

re de - Gens : au

COnte-

ACCOUNTS

An eluce

An eluce

An eluce

An eluce

Arr. 3.

ACCOUNTS

Francisco Franci

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions. Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi nº65-557 du 10 Juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18, et le décret nº67-223 du 17 Mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par les textes susvisés ou par délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le syndic est chargé notamment :

- d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement et des délibérations de l'Assemblée Générale.
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et. en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative. à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.
- de representer le Syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 Juillet 1965, sous réserve pour les actions en justice de se faire autoriser préalablement, s'il y a lieu, par l'Assemblée Générale statuant à la majorité simple prévue à l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, et, dans tous les cas, de rendre compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.
- de représenter également le Syndicat pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées a ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Syndic provisoire - constructeur de l'immeuble objet des présentes, désignera un Syndic pour exercer les fonctions à titre provisoire, jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

#### Article 14 - Conseil syndical

Un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il est composé de trois membres au moins, designés et révoqués par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 25 de la loi ou 10 Juillet 1965. Ces membres doivent être choisis parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par l'article 23 de la loi sus visée, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Leur mandat ne peut excéder trois années renouvelables. Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Les convocations aux délibérations du conseil sont adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état; elles contiennent l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée; copie en est adressée au syndic dans les mêmes formes. Le syndic peut toujours, s'il le désire, assister aux réunions du conseil avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante. A défaut et sous réserve que deux au moins des membres soient présents, les décisions doivent être prises d'un commun accord.

La création du Conseil Syndical, la désignation, l'éligibilité et le statut de ses membres, ses attributions et ses pouvoirs, seront régis par la loi du 10 Juillet 1965 et le décret du 17 Mars 1967 et les textes les ayant modifiés ou complétés.

deno grow seppe unite 21 au asso-

non less

designation of the control of the co

Heur oc sego statuta our la manage

195S.

Openion Connection

Ou la Ou notacons-

er. 3. Teres

-" te-

panaux du

19n-17uer 37

## 5 m 55

ness a ess \_\_\_\_\_\_\_

<del>den</del>o

T pro

Oc N

Sons Sons Soes

conte-

fou is

du
notaconsle dete

de te

(desr. 3,

±≅ 16-

#topoin #to-#ux 35 du rentru-

#### CHAPITRE VI - MUTATIONS - DROITS REELS - MODIFICATION DE LOT

#### Article 15 - Notification

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié sans délai au syndic soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot interessé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit, et, le cas échéant, le mandataire commun prévu à l'article 23 alinés 2 de la loi du 10 Juillet 1965.

#### Article 16 - Mutations de propriété

#### 1 - Mutations entre vifs -

En cas de mutation entre vifs, l'ancien copropriétaire reste tenu vis-à-vis du Syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation et ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées au Syndicat à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du Syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. Il sera tenu dans le proportion des droits cédés, des engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires et payables à terme.

#### 2 - Mutations par décès -

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du Syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou ayants-droit. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers. le Syndic doit en être informé dans le mois dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

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

#### Article 17 - Indivision - Démembrement de Propriété

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les copropriétaires indivis sont solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du Syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires doivent se faire représenter auprès du Syndic et aux assemblées générales par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'eux ou du Syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-pro-

priétaires et les usufruitiers sont solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du Syndicat du paiement des charges de ce lot. Les interessés doivent se faire représenter auprès du Syndic et aux Assemblées générales par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit ci-dessus. Jusqu'à cette désignation. l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

#### Article 18 - Modification de lot

Chaque copropriétaire pourra, sous sa propre responsabilité, diviser librement son lot en autant de lots qu'il lui conviendra et par la suite réunir ou encore diviser lesdits lots, sous réserve de toutes interdictions de droit privé ou public qui pourraient lui être opposables. Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser. Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder les éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires interessés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et de charges de toute nature afférentes aux lots interessés par la modification, à la condition que le total reste inchangé.

#### Article 19 - Location

Tout copropriétaire qui consent une location doit remettre à son locataire un exemplaire du présent reglement de copropiété et l'obliger à exécuter ses prescriptions. Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires et sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges de copropriété, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Les dispositions précédents sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

#### CHAPITRE VII - ASSURANCES

#### Article 20 - Risques incombant au Syndicat

l'immeuble devra être régulièrement assuré, avec le matériel commun y installé. à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue, notamment contre les risques suivants :

- l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le tout avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un local.

- le recours des voisins et le recours des locataires.

- la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble, tels les défauts de réparations, vices de construction ou de réparation ou autres, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs, ou par les personnes dont le Syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

En application de ces dispositions, l'immèuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives. L'ensemble de la prime sera porté en charges générales et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

gen-

Sego Li vie Li au asso hou do sepo

Bu th

1955.

one:

que

MODELE MACH Salut

mantruet 37 600 12- 5 11- 55-1103

non Jesa, Tille Lipto

deno-5/X in Siston - Siston - Siston - Siston - Siston -

Our 12 The Table 1 pro

Dana Cons

ioc is sine du notaconsi à to dete 7 de te fiseart. 3,

— Que EX re-(Mémes

morphis " part-2" aux 35 du 2" ronu truer 37 Les surprimes dues à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes, incomberont aux seuls copropriétaires interessés.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée générale par décision ordinaire. Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le Syndic.

#### Article 21 - Risques incombant aux copropriétaires

Chaque copropriétaire est tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier et le matériel qui y sont contenus ainsi que tous embellissements et installations intérieurs réalisés par lui.

- le recours des voisins contre l'incendie. l'explosion. les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, et. d'une façon bénerale, sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant.

Les assurances devront être souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le Syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime, à tout moment.

#### Article 22 - Versement des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du Syndicat seront encaissées par le Syndic Toutefois l'assemblée des copropriétaires pourra fixer le montant maximum que le Syndic pourra encaisser, au-delà duquel les fonds devront être déposés en panque à un compte ouvert au nom du Syndicat dans les conditions fixées par l'Assemblée.

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

#### CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS DIVERSES

#### Article 23 - Litiges

Conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi du 7 Juillet 1965 et sans préjudice de l'application des textes spéciaux fi xant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'applica tion de ladite loi entre des copropriétaires ou entre un copropriétair et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions ayant pour objet de contester les décisions de assemblées pénérales doivent, à peine de déchéance, être introduites pa les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mol à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à l'diligence du Syndic.

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases c' répartition des charges dans les limites de sa compétence, le Tribuna de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, s' l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition

#### Article 24 - Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sers publié au bureau de hypothèques conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux disposition légales relatives à la publicité foncière. Il en sera de même de tout modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement

#### in deci-. Tim i . Cir. 5 mº 55times-

#### CHAPITRE IX - SERVITUDE

Il est ici rappelé que l'accès au lot TROIS de l'immeuble sis à VILLENEUVE DE LA RAHO 4 Rue du 11 Novembre, cadastré Section AN Nº407, (dit Bâtiment A), se fait uniquement par l'immeuble attenant, sis 1 Place du Commerce, cadastré Section AN Nº406 (dit Bâtiment B).

<u>In consequence</u>, il est créé à cet effet, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage au profit dudit lot TROIS sur l'immeuble cadastre Section AN Nº406.

Lette servitude de passage s'exercera par l'entrée, l'escalier et les couloirs communs de l'immeuble dénommé Bâtiment B. Elle est soumise aux conditions générales de jouissance des parties communes prévues par l'article 6 du présent règlement, qui s'imposeront à ses utilisateurs.

Pour la publicité foncière, il est précisé :

Fonds servant : Immeuble sis à VILLENEUVE DE LA RAHO, 1 Place ou Commerce, cadastre Section AN Nº406.

fonds dominant : Le LOT NUMERO TROIS de l'immeuble sis à VIL-LENEUVE DE LA RAHO, 4 Rue du 11 Novembre, cadastré Section AN Nº407. Tel que ce lot est défini dans l'état descriptif de division dressé en tête des présentes.

Origine de propriété : l'origine de propriété des immeubles ci-dessus designes est relates en tête des présentes dans l'état descriptif de division des immeubles constituant respectivement le fonds servant et le fonds dominant.

#### CHAPITRE X - CLAUSE PARTICULIERE

Il est expressément stipulé que tous les tuyaux d'alimentation et d'évacuation et tous les compteurs seront maintenus à leur emplacement actuel.

DONT ACTE, en minute, sur vingt pages,

Fait et passé à Céret.

En l'Office Notarial.

Le Premier Octobre

Mil neuf cent quatre vingt onze

Et, lecture faite, les comparants ont signé le présent acte avec le Notaire.

SIGNE : LLAUBERES, - LLAUBERES, - Me LLAUZE.

#### SUIT L'ANNEXE

. leta iiii ue ≝t, pro deco Segr Sicon Litura Till atv - assso-hou do sièpe siatuis pu le 1955 ent di four to cous-cons-le dote de la fet-art. 3, = 10

#### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION LLAUBERES

## I - TABLEAU RECAPITULATIF des lots de l'immeuble situé 4 RUE DU 11 NOVEMBRE (Section AN Nº407) :

. Numéro au lot	Bätiment	Escalier .	Etage	Nature	Quote-part des parties communes
1	Unique	que נחלו	Rez de chaussée	Fournil de boulangerie	333/1.000
2	?1	n	1er étage	Appartement	334/1.000
3	**	Escalier de l'im- meuble con tigü S°AN N°406	2ème étage	Appartement	333/1.000
		SOAN NO406	1		

#### II - TABLEAU RECAPITULATIF des lots de l'immeuble situé 1 PLACE DU COMMERCE (Section AN Nº406):

. Numéro du lot	Bâtiment	Escalier	. Etage	Ņature	Quote-part - des parties communes
1	Unique	Ոսյզսe	Sous-sol	Cave	10/1.000
2	91	tı	11	Cave	10/1.000
3	77	п	"	Cave	10/1.000
4	#1	н	11	Cave	10/1.000
5	11	11	Rez de chaussée	Magasın	320/1.000
6	Ħ	et	1er étage	Local pro- fessionnel	320/1.000
7	n	#1	2ème étage	Appartement	192/1.000
8	8	n	2ème étage	Appartement	128/1.000
Total des millièmes1000/1.000					

POUR EXPEDITION LONFORME



co: la

مارون مارون مارون

Le soussigne M° Gilbert LLAUZE Notaire à Cèrei, certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destiner à recevoir la mention de publicité et approuve.

Aucun renvoi ni mot nul

Le soussigné certifie en outre que l'identité complète et exacte des partie
telle qu'elle est indiquée un tête du présent lui a été régulièrement justifie
par les production pou chiscem des p «s d'un extrait de naissance»

Céret, le 2 OLTOBRE 1991



22

## SARL CABALL IMMOBILIER SYNDIC - TRANSACTION

SAINT-CYPRIEN FRANCE, le 30 Novembre 2023

RESIDENCE IBIS QUAI ARTHUR RIMBAUD 66750 SAINT-CYDRIEN FRANCE
Téléphone : 04 68 21 07 28 Fax :

Bureaux Ouverts le Matin de 9 h à 12 h du Lundi au Vendredi Sur Rendez-Vous les Après-Midi

> Maitre BROCA 9 rue Alfred Mortier 06000 NICE

## VENTE MARTINEZ Pré Etat Daté PLACE DU COMMERCE /RUE 11 NOVEMBRE

Nos ref.: 0080-0002 PLACE DU COMMERCE / RUE 11 NOV (0080) MARTINEZ Marie-Louise Vos ref.:

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 30/11/2023 ,nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le pré-état daté préalable au compromis pour une vente prévue le 01/01/2024 ,concernant :

#### Copropriétaire cédant

Madame MARTINEZ Marie-Louise 9 rue Charles Louis Philippe

66750 ST CYPRIEN

#### Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AG4734968

PLACE DU COMMERCE / RUE 11 NOV 4 rue du 11 Novembre 66180 Villeneuve de la Raho

Totalisant ensemble : 1003/2000 tantièmes généraux.

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, Nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Syndic.

PJ Attestation Syndic sur acquéreur.

Smit: 511 226 22 00 111 11 6831Z

#### SAINT-CYPRIEN FRANCE, le 30 Novembre 2023

IMMEURLE STS A:	COPROPRIETAIRE CEDANI	No DES LOTS	TYPE DE MUTATION
66180 Villeneuve de la Raho		Section AN407 - 10+3 Section AN406 - 10+5 N/2/3/6/7/8	A TITRE ONEREUX (1) OU A TITRE GRATUIT (1)

#### MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT CONTRAT

#### - I -

#### PARTIE FINANCIERE

#### - II -

#### RECAPITULATIF DES PIECES À ANNEXER À L'AVANT CONTRAT EN COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIR LE DELAI DE RETRACTATION (LOI ALUR)

- Le reglement de copropriété et ses modificatifs publiés
- L état descriptif de division et ses modificatifs publiés
- Les procés verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Le présent document (le pré-état-daté) relatif à la situation financière
- de la copropriété et du copropriétaire vendeur
- Le carnet d'entretien de la copropriété

OFFICE MOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE SIGNATURE
Date de la demande :		Date : 30/11/2023
Maitre BROCA 9 rue Alfred Mortier	SARL CABALL IMMOBILIER RESIDENCE IBIS QUAI ARTHUR RIMBAUD	Cachet et Signature :
06000 NICE	66750 SAINT-CYPRIEN FRANCE	
	Tel: 04 68 21 07 28	
	Representant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1)	GARL CABAT / OFILTER COLORS OF STATE COLORS OF STATE CABAT C
Ref:	Ref: 0080-0002 PLACE DU COMMERCE / R	
Dossier o°:	Dossier a :	Call The io.ft
Clarc :	Contact syndic :	

<sup>(1)</sup> Rayer la mention inutile

#### - I - PARTIE FINANCIERE A - PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH)

#### 1ère PARTIE

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

#### A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles	
- 1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	1624.86
budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	0.00
2 - des charges impayées sur les exercices anterieurs (D.art. 5 1°c)	8643.10
3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente	
- mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d)	0.00
4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)	
<ul> <li>4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)</li> <li>4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales)</li> </ul>	0.00
(L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0.00
certains d'entre eux)	0.00
5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente	
- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	0.00
,autres causes telles que condamnations	0.00
6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	0.00
B/ A DES TIERS, AU TITRE,	
d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0.00
assuree par ie syndic	5.00
	10267.96
TOTAL ( A + B )	10201.90



#### 2ème PARTIE

#### SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR À L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

#### AU TITRE:

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

- Al - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	0.00
~ A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0.00
<ul> <li>A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux</li> </ul>	0.00
B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)	
- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0.00
C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR	
- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	
TOTAL ( A + B + C )	0.00
AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT	
Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 17	mars 196

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

#### Solution 1

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-aprés.

# SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

#### AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)	
- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	0.00
<ul> <li>avances nommées provisions (provisions spéciales)</li> <li>(L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)</li> </ul>	0.00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprés des copropriétaires ou certains d'entre eux)	0.00
2 - des provisions non encore exigibles	
- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b	
Aucune échéance dans le budget prévisionnel	
<ul> <li>dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)</li> </ul>	
Aucune échéance hors budget prévisionnel	
TOTAL	0.00

#### SAINT-CYPRIEN FRANCE, le 30 Novembre 2023

#### ANNEXE A LA 3ème PARTIE

#### INFORMATIONS

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

10000 10000 10000	ky titre de BUDGE?	PREVISIONELL	Au titre des DEP	EMSES HORR BUDGET
	Quote-part appulés	Quote part shelle	Quote-part appelés	Guota-part réalla
EXERCICE N-1 01/11/2022 - 31/10/2023	1624.86	1213.79		
01/11/2021 - 31/10/2022	1599.79	2375.08		

SAINT-CYPRIEN FRANCE, le 30 Novembre 2023 -7-

#### 4eme PARTIE

#### INFORMATIONS DIVERSES

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

EXISTENCE D'UN IMPAYE

OUI

MONTANT : 11473.55 Euro

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

EXISTENCE D'UNE DETTE

OUI

MONTANT : 11180.00 Euro

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 30/11/2023

#### Existence d'un fonds de travaux

FONDS DE TRAVAUX

NON



#### LE REGISTRE DES

## COPROPRIÉTÉS



4 r du 11 novembre 66180 Villeneuve-dela-Raho

## FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AG4-734-968 (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 17/02/2023

### IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété  Adresse de référence de la copropriété  Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		4 rue du 11 novembre / 1 place du commerce 4 r du 11 novembre 66180 Villeneuve-de-la-Raho		
		Date d'immatriculation	18/11/2020	Numéro d'immatriculation
Date du règlement de copropriété	01/10/1991	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet	

#### **IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL**

Représentant légal de la copropriété	CABALL IMMOBILIER de numéro SIRET 51122622700011
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	MARBRE RESIDENCE IBIS LOCAL N 5 QUAI ARTHUR RIMBAUD 66750 ST CYPRIEN
Numéro de téléphone	0468210728

#### ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	☐ Syndicat coopératif	☐ Résidence service

### **IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE**

Nombre de lots	12
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	8
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments  Année d'achèvement de la construction	Non connue Non renseigné

## EQUIPEMENTS

Type de chauffage	individuel
Nombre d'ascenseurs	0

### CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/11/2021
Date de fin de l'exercice clos	31/10/2022
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	23/12/2022
Charges pour opérations courantes	4 850 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	7 830 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	8 612 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	3
Montant du fonds de travaux	. 0€
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés le 17/02/2023, sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

## DE VOTRE COPROPRIETE

PLACE DU COMMERCE, RUE I I NOV. 4 rue du l'E Navambre 64 t-87 VIII ren et de Latinte.

### PLACE DU COMMERCE / RUE 11 NOV

Immeuble de 8 lots principaux 4 lots secondaires, Immatriculé au registre sous le N° : AG4734968

SYNDER ENERGIE

#### SARL CABALL IMMOBILIER

(ADMINISTRATION DE BIENS - SYNDIC) RESIDENCE IBIS QUAI ARTHUR RIMBAUD 66750 SAINT-CYPRIEN FRANCE

Téléphone: 04 68 21 07 28

Carte professionnelle n° 66-2006-140-TG Délivrée par Préfecture des Pyr.Or. Siret n° 51122622700011 Ape n° 6831Z

Responsable : Comptable :

Négociateur :

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

### Règiement de copropriété

REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION établi par Maître LLAUZE Gibert, notaire associé de la SCP LLAUZE PUJULA notaires à CERET, le 1er octobre 1991.

#### Procédure en cours 1

PROCEDURE EN COURS POUR NON-PAIMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE :

- Mme MARTINEZ Marie-Louise

#### 037811268Z ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE

Reconduit le 30/10/2019 par tacite reconduction Résiliable le 29/10/2020 Type ASSURANCE MULTIRISQUE ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE

Souscrit avec

Société AREAS 54-56 avenue Pierre Verdier

Espace Domitia 34500 BEZIERS

Téléphone: 04.67.39.77.06

Compagnie

Société AREAS AIMES Michel 54-56 avenue Pierre Verdier Espace Domitia 34500BEZIERS

Téléphone: 04.67.39.77.06

#### **RESIDENCE IBIS - QUAI ARTHUR RIMBAUD** 66750 SAINT-CYPRIEN FRANCE

Tel: 04 68 21 07 28 - Fax:

contact@caballimmo.fr - www.caballimmo.fr

RCS 511226227 - Carte prof. CPI66012016000010171 Délivrée par CCI DES R.O - Garantie 800000 GALIAN - SIRET 51122622700011 - APE 6831Z - TVA INTRA. FR5351122622700011

0080 - PLACE DU COMMERCE / RUE 11 NOV 4 rue du 11 Novembre 66180 Villeneuve de la Raho

#### **APPEL DE FONDS**

Période du 01/11/2023 au 31/10/2024

A SAINT-CYPRIEN

FRANCE, le 16/11/2023

Madame MARTINEZ Marie-Louise

9 rue Charles Louis Philippe 66750 ST CYPRIEN

#### APPEL EXERCICE 2023/2024

Veuillez trouver ci après votre quote part d'appel de fonds pour la periode comptable 2023/2024. A régler à réception. Sentiments dévoués.

Le syndic

Réf: 0080-0002 / MARTINEZ Marie-Louise Internet Login: 005238 Mot de Passe: CAGCOT

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif
0003	Appartement Etage: 2eme étage					
	CHARGES GENERALES	2740.00	2000	333	456.21	
	CHARGES BAT A (Rue du 11 Nov)	250.00	1000	333	83.25	
	TOTAL DU LOT				539.46	116.55
	DONT TVA				55.50	16.92
0010	Cave Batiment B Etage: Rez de Chaussée					
	CHARGES GENERALES	2740.00	2000	10	13.70	
	CHARGES BAT B (Place du Com)	250.00	1000	10	2.50	
	TOTAL DU LOT		- 1		16.20	3.50
	DONT TVA				1.67	0.51
0030	Cave Batiment B Etage: Rez de Chaussée					
	CHARGES GENERALES	2740.00	2000	10	13.70	
	CHARGES BAT B (Place du Com)	250.00	1000	10	2.50	
	TOTAL DU LOT				16.20	3.50
	. DONT TVA		1		. 1.67	0.51
0040	Cave Batiment B Etage: Rez de Chaussée					)
	CHARGES GENERALES	2740.00	2000	10	13.70	
	CHARGES BAT B (Place du Com)	250.00	1000	10	2.50	
	TOTAL DU LOT				16.20	3.50
	DONT TVA				1.67	0.51
0060	Appartement Batiment B Etage: 1er étage					
	CHARGES GENERALES	2740.00	2000	320	438.40	
	CHARGES BAT B (Place du Com)	250.00	1000	320	80.00	
	TOTAL DU LOT				518.40	112.00
	DONT TVA		1		53.33	16.25
0070	Appartement Batiment B Etage: 2eme étage					
	CHARGES GENERALES	2740.00	2000	192	263.04	
	CHARGES BAT B (Place du Com)	250.00	1000	192	48.00	
	TOTAL DU LOT				311.04	67.20
	DONT TVA				32.00	9.75
0080	Appartement Batiment B Etage: 2eme étage	:				
	CHARGES GENERALES	2740.00	2000	128	175.36	
	CHARGES BAT B (Place du Com)	250.00	1000	128	32.00	
1	TOTAL DU LOT				207.36	44.80
	DONT TVA				21.33	6.50

Montant	de l'appel	de fands	162
MICHICARI	ue i abbei	ae ionas	104

			Montant de l'appel de fonds	1624.86 €	
RECAPITUL	LATIF		ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
Appel HT	1457.69	Solde au 01/11/2023		8643.10	
TVA/Appel	167.17		TOTAL DES MOUVEMENTS SUR LA PERIODE	8643.10	0.00
Appel TTC	1624.86		SOLDE DEBITEUR	8643.10	
Locatif	351.05		MONTANT DE VOTRE APPEL	1624.86	
Non Locat.	1273.81		TOTAL A PAYER	10267.96	



Tel: 04 68 21 07 28 - Fax:

contact@caballimmo.fr - www.caballimmo.fr

660

RCS 511226227 - Carte prof. CPI66012016000010171 Délivrée par CCI DES P.O - Garantie 800000 GALIAN - SIRET 51122622700011 - APE 6831Z - TVA INTRA. FR5351122622700011

0080 - PLACE DU COMMERCE / RUE 11 NOV 4 rue du 11 Novembre 66180 Villeneuve de la Raho

#### **APPEL DE FONDS**

Période du 01/11/2023 au 31/10/2024

A SAINT-CYPRIEN FRANCE, le 16/11/2023

Madame MARTINEZ Marie-Louise 9 rue Charles Louis Philippe 66750 ST CYPRIEN

#### **APPEL EXERCICE 2023/2024**

Veuillez trouver ci après votre quote part d'appel de fonds pour la periode comptable 2023/2024. A régler à réception. Sentiments dévoués.

Le syndic

Réf: 0080-0002 / MARTINEZ Marie-Louise

Internet hogimt, 005236 Modrele Casseéta Caco 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 etre inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante. Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 Juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs. 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° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

owered by ICS

#### MODALITES DE REGLEMENT

AVANT LE	MONTANT	BENEFICIAIRE
01/11/2023	10267.96	PLACE DU COMMERCE / RUE 11 NOV

COMPTE BENEFICIAIRE		
CASM		
17106-00036-3001141094002		
BIC: AGRIFRPP871		
IBAN: FR76 1710 6000 3630 0114 1094 002		

Tel: 04 68 21 07 28 - Fax:

contact@caballimmo.fr - www.caballimmo.fr

RCS 511226227 - Carte prof. CPI66012016000010171 Délivrée par CCI DES P.O - Garantie 800000 GALIAN - SIRET 51122622700011 - APE 6831Z - TVA INTRA. FR5351122622700011

0080 - PLACE DU COMMERCE / RUE 11 NOV 4 rue du 11 Novembre 66180 Villeneuve de la Raho

#### **DECOMPTE DE CHARGES**

Période du 01/11/2022 Au 31/10/2023

A SAINT-CYPRIEN

FRANCE, le 16/11/2023

Madame MARTINEZ Marie-Louise

Veuillez trouver votre décompte de charges pour l'exercice 2022/2023 Bonne réception et bien cordialement.

Le Syndic

Réf : 0080-0002 / Bordereau 3 Folio 1

**MARTINEZ Marie-Louise** 

Internet Login: 005238 Mot de Passe: CAGCOT

9 rue Charles Louis Philippe 66750 ST CYPRIEN

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif
0003	Appartement Etage: 2eme étage					
	CHARGES GENERALES	2420.34	2000	333	402.99	-13.32
	TOTAL DU LOT				402.99	-13.32
	Dont TVA				31.64	-2.22
0010	Cave Batiment B Etage: Rez de Chaussée Batiment B					
	CHARGES GENERALES	2420.34	2000	10	12.10	-0.40
	TOTAL DU LOT				12.10	-0.40
	Dont TVA				0.95	-0.07
0030	Cave Batiment B Etage: Rez de Chaussée Batiment B					
	CHARGES GENERALES	2420.34	2000	10	12.10	-0.40
	TOTAL DU LOT				12.10	-0.40
	Dont TVA				0.95	-0.07
0040	Cave Batiment B Etage: Rez de Chaussée Batiment B			•		
	CHARGES GENERALES	2420.34	2000	10	12.10	-0.40
	TOTAL DU LOT				12.10	-0.40
	Dont TVA				0.95	-0.07
0060	Appartement Batiment B Etage: 1er étage Batiment B					
	CHARGES GENERALES	2420.34	2000	320	387.25	-12.80
	TOTAL DU LOT				387.25	-12.80
	Dont TVA				30.40	-2.13
0070	Appartement Batiment B Etage: 2eme étage Batiment B					
	CHARGES GENERALES	2420.34	2000	192	232.35	-7.68
	TOTAL DU LOT				232.35	-7.68
	Dont TVA				18.24	-1.28
0080	Appartement Batiment B Etage: 2eme étage Batiment B					
	CHARGES GENERALES	2420.34	2000	128	154.90	-5.12
	TOTAL DU LOT				154.90	-5.12
	Dont TVA				12.16	-0.85
Part no	on récupérable 1253.91	Total des charges s	ur cette période		1213.79	-40.12
Dont 7	TVA 101.98	Dont TVA			95.29	-6.69
		Total des provision			-1624.86	
		Trop appelé en vot	re faveur		411.07	

Récap.	ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
	Solde anterieur	7425.96	
01/11/2022	1er Ech APPEL EXERCICE 2022/20	1624.86	
12/12/2022	Réexpédition RAR non retiré	3.35	
12/12/2022	Annul. Réexpédition RAR non retiré		3,35

contact@caballimmo.fr - www.caballimmo.fr

RCS 511226227 - Carte prof. CPI66012016000010171 Délivrée par CCI DES P.O - Garantie 800000 GALIAN - SIRET 51122622700011 - APE 6831Z - TVA INTRA. FR5351122622700011

0080 - PLACE DU COMMERCE / RUE 11 NOV 4 rue du 11 Novembre 66180 Villeneuve de la Raho

#### **DECOMPTE DE CHARGES**

Période du 01/11/2022 Au 31/10/2023

A SAINT-CYPRIEN FF

FRANCE, le 16/11/2023

Madame MARTINEZ Marie-Louise

9 rue Charles Louis Philippe 66750 ST CYPRIEN

Veuillez trouver votre décompte de charges pour l'exercice 2022/2023 Bonne réception et bien cordialement. Le Syndic

Réf : 0080-0002 / Bordereau 3 Folio 2

**MARTINEZ Marie-Louise** 

Internet Login: 005238 Mot de Passe: CAGCOT

Récap.	ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
12/12/2022	Réexpédition RAR non retiré	3.35	
31/10/2023	Solde charges 01/11/2022-31/10/2023		411.0
	TOTAUX	9057.52	414.4
	Solde au 31/10/2023	8643.10	

Ce document vous servira à vérifier le montant des charges réparties par lot sur l'exercice cloturé et fait ressortir votre solde en fin d'exercice, qui est rajouté s'il est débiteur à votre lère échéance d'appel de fonds 2022/2023 ou déduit s'il est créditeur.

Ромеге

#### MODALITES DE REGLEMENT

Avant le	MONTANT	PAR CHEQUE A L'ORDRE DE
A Réception	8643.10	PLACE DU COMMERCE / RUE 11 NOV

Domiciliation de l'immeuble		
CASM		
17106-00036-3001141094002		
BIC: AGRIFRPP871		
IBAN: FR76 1710 6000 3630 0114 1094 002		

Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos réglements =

Tel: 04 68 21 07 28 - Fax:

contact@caballimmo.fr - www.caballimmo.fr

RCS 511226227 - Carte prof. CPI66012016000010171 Délivrée par CCI DES P.O - Garantie 800000 GALIAN - SIRET 51122622700011 - APE 6831Z - TVA INTRA. FR5351122622700011

0080 - PLACE DU COMMERCE / RUE 11 NOV 4 rue du 11 Novembre 66180 Villeneuve de la Raho

### Relevé de Compte

A SAINT-CYPRIEN FRANCE, le 30/11/2023

Madame MARTINEZ Marie-Louise 9 rue Charles Louis Philippe 66750 ST CYPRIEN

Réf: 0080-0002

Internet Login: 005238 Mot de Passe: CAGCOT

Objet:

Lot(s):

Appartement(0003), Cave(0010), Cave(0030), Cave(0040), Appartement(0060), Appartement(0070), Appartement(0080),

Madame,

Nous vous prions de trouver ci-dessous la situation de votre compte au 30/11/2023.

Celle-ci se décompose de la manière suivante :

Crédit Solde Désignation des opérations Débit 1594.77 1594.77 01/11/2019 1er Ech APPEL EXERCICE 2019/20 1595.59 0.82 06/01/2020 Frais de 1ER RAPPEL du 06/01/2020 1611.46 15.87 10/03/2020 Frais de 2EME RAPPEL du 10/03/2020 1641.46 30.00 18/05/2020 Frais de MISE EN DEMEURE AVANT CONTENTI du 18/05/2020 1721.06 79.60 31/10/2020 Solde charges 01/11/2019-31/10/2020 01/11/2020 1er Ech APPEL EXERCICE 2020/20 1574.71 3295.77 180.00 3475.77 18/11/2020 Frais de MISE AU CONTENTIEUX du 18/11/2020 01/01/2021 1er Ech CHARGES EXCEPTIONNELLE 1003.00 4478.77 388.93 4089.84 31/10/2021 Solde charges 01/11/2020-31/10/2021 1599.79 5689.63 01/11/2021 1er Ech APPEL EXERCICE 2021/20 5889.63 200.00 16/03/2022 Jugement du 28/01/2022 art. 700 6469.86 580.23 08/06/2022 SCP EGEA ROBLES frais huissier ch9363741 6650.67 180.81 31/10/2022 SCP EGEA ROBLES signification décision 7425.96 31/10/2022 Solde charges 01/11/2021-31/10/2022 775.29 9050.82 1624.86 01/11/2022 1er Ech APPEL EXERCICE 2022/20 9054.17 3.35 12/12/2022 Réexpédition RAR non retiré 9050.82 3.35 12/12/2022 Annul. Réexpédition RAR non retiré 3.35 9054.17 12/12/2022 Réexpédition RAR non retiré 411.07 8643.10 31/10/2023 Solde charges 01/11/2022-31/10/2023 10267.96 1624.86 01/11/2023 1er Ech APPEL EXERCICE 2023/20 \*\*\*\* Totaux \*\*\*\* 11071.31 803.35

Total à payer (En Euro)	10267.96	

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

owered by ICS

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES 4 RUE DU 11 NOVEMBRE / 1 PLACE DU COMMERCE 66180 VILLENEUVE DE LA RAHO

Le **mecredi 23 octobre 2019** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis à l'agence JFM international – 1 place du commerce 66180 Villeneuve de la Raho.

Copropriétaires présents :

Madame GOUGES Amandine (334), Madame RAMONE Marion (167), SARL JERICHO Monsieur MINGUEZ Frédéric (496) -

sont présents ou représentés :

3 / 4 copropriétaires, totalisant

997 / 2000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Madame LE GUYADER (1003)

sont absents ou non représentés : 1 / 4 copropriétaires, totalisant 1003 / 2000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### **Question nº 01**

Election du Bureau de séance - Président, scrutateurs et secrétaire.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Mme GOUGE Amandine en qualité de président de séance L'assemblée générale désigne Mme MINGUEZ Marie Pierre en qualité de scrutateur de séance.

L'assemblée générale désigne Mr CABALL en qualité de secrétaire de séance.

Vote(nt) POUR: 4 copropriétaire(s) totalisant 997 / 2000 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question no 02

## DESIGNATION D'UN SYNDIC PROFESSIONNEL DUREE DU CONTRAT

Conditions de majorité de l'Article 25.

L'assemblée générale désigne, comme syndic la SARL CABALL IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 14 mois qui commencera le 23/10/2019 pour se terminer le 23/12/2020.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) POUR: 4 copropriétaire(s) totalisant 997 / 2000 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 03

#### **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2019/2020**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/11/2019 au 31/10/2020, à la somme de 3180.00 € TTC, sans modifications.

Vote(nt) POUR: 4 copropriétaire(s) totalisant 997 / 2000 tantièmes.

AG

Page I sur 2

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question nº 04

#### **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2020/2021**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/11/2020 au 31/10/2021, à la somme de 3140.00 € TTC, sans modifications.

Vote(nt) POUR: 4 copropriétaire(s) totalisant 997 / 2000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question no 05

## AUTORISATON A DONNER AU SYNDIC POUR OUVRIR UN COMPTE BANCAIRE AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, autorise le syndic CABALL IMMOBILIER et son réprésentant Mr CABALL Christopher, à ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat des copropriétaires, dans l'établissement bancaire de son choix.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 997 / 2000 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Conclusion : le syndic informe les copropriétaires que le compte du syndicat sera ouvert auprès de l'établissement bancaire Crédit Agricole de Saint Cyprien.

Les coordonnées bancaires figureront sur les documents d'appels de fonds et décompte de charges.

#### Question nº 06

#### Gestion, Entretien et Maintenance de la résidence.

Conditions de majorité de l'Article 24.

- Faire réparer la verriere et vérifier les souches de cheminés et toiture.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20h00.

Article 42 - alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

-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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délais de deux 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 première phrase du présent alinéa.

Le président

Les scrutateurs

Le secrétaire

LE SYNDIC

2

HOM

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES PLACE DU COMMERCE / RUE 11 NOV 66180 Villeneuve de la Raho

Le **vendredi 18 décembre 2020** à 10h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis ASSEMBLEE GENERALE PAR CORRESPONDANCE

Copropriétaires présents et représentés:

RIMBAULT Olivier (334) - ROBIN DU LAC Chez JFM International (496)

sont présents ou représentés :

2 / 4 copropriétaires, totalisant

830 / 2000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Madame MARTINEZ (1003), Madame RAMONE Marion (167),

sont absents ou non représentés : 2 / 4 copropriétaires, totalisant 1170 / 2000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### Question nº 01

#### **ELECTION DU BUREAU DE SEANCE**

Conditions de majorité de l'Article 24.

En raison de la crise sanitaire liée à la COVID, l'assemblée générale se déroulant par correspondance, il est procédé à la désignation de Mr MINGUEZ (ROBIN DU LAC) en qualitré de préseident de séance et de Mr CABALL, syndic, en qualité de secrétaire de séance.

Vote(nt) POUR: 2 copropriétaire(s) totalisant 830 / 830 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés:

#### Question n° 02

#### APPROBATION DES COMPTES EXERCICE 209/2020

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/11/2019 au 31/10/2020, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

Vote(nt) POUR: 2 copropriétaire(s) totalisant 830 / 830 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Question n° 03

#### **VOTE D'UN BUDGET COMPLEMENTAIRE SUR L'EXERCICE 2020/2021**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide de modifier le budget prévisionnel de l'exercice en cours (du 01/11/2020 au 31/10/2021), voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente : est rajouté au budget

- La ligne budgétaire Frais de procédure est rajoutée au budget, fixée à 2000.00 €.

Le budget est donc porté à un montant global de 5140.00 € et fera l'objet d'un appel de fonds complémentaire si le vote revient favorable.

Vote(nt) POUR: 2 copropriétaire(s) totalisant 830 / 830 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Ouestion no 04

#### **VOTE DU BUDGET EXERCICE 2021/2022**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/11/2021 au 31/10/2022, à la somme de 3190.00 € TTC, sans modifications.

Vote(nt) POUR: 2 copropriétaire(s) totalisant 830 / 830 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Question no 05

#### **NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC**

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne, comme syndic la SARL CABALL IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui commencera le 23/12/2020 pour se terminer le 23/12/2021.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) POUR: 2 copropriétaire(s) totalisant 830 / 2000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) POUR: 2 copropriétaire(s) totalisant 830 / 830 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

\*\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 11h00.

#### 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 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

The stand of the or

Le président

Le secrétaire

Mr MINGUEZ (ROBIN DU LAC) LE SYNDIC

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES PLACE DU COMMERCE / RUE 11 NOV 66180 Villeneuve de la Raho

Le **lundi 13 décembre 2021** à 17h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis CABALL IMMOBILIER - QUAI ARTHUR RIMBAUD - RESIDENCE IBIS LOCAL 5 - 66750 SAINT CYPRIEN

Copropriétaires présents :

RIMBAULT Olivier (334) - ROBIN DU LAC Chez JFM International (496) -

Copropriétaires représentés :

sont présents ou représentés :

2 / 4 copropriétaires, totalisant

830 / 2000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Indivis. LEMPASZAK Thomas et/ou POTIER Wendy (167), Madame MARTINEZ Marie-Louise (1003),

sont absents ou non représentés : 2 / 4 copropriétaires, totalisant 1170 / 2000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du tour.

#### Question nº 01

#### **ELECTION DU BUREAU DE SEANCE**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Mr RIMBAULT en qualité de président de séance.

L'assemblée générale désigne Mr MINGUEZ (ROBIN DU LAC) en qualité de scrutateur de séance.

L'assemblée générale désigne Mr CABALL en qualité de secrétaire de séance.

Vote(nt) POUR : 2 copropriétaire(s) totalisant 830 / 830 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Question nº 02

#### **APPROBATION DES COMPTES EXERCICE 2020/2021**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/11/2020 au 31/10/2021, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve.

Vote(nt) POUR: 2 copropriétaire(s) totalisant 830 / 830 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Question nº 03

#### **VOTE DU BUDGET EXERCICE 2022/2023**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/11/2022 au 31/10/2023, à la somme de 3240.00 € TTC, sans modifications.

Vote(nt) POUR : 2 copropriétaire(s) totalisant 830 / 830 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Page 1 sur 3



#### Question nº 04

#### **NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC**

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1. L'assemblée générale désigne, comme syndic la SARL CABALL IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 1 AN qui commencera le 23/12/2021 pour se terminer le 23/12/2022.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) POUR : 2 copropriétaire(s) totalisant 830 / 2000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

#### Question nº 04 a

#### **NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC**

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'assemblée générale désigne, comme syndic la SARL CABALL IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 1 AN qui commencera le 23/12/2021 pour se terminer le 23/12/2022.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) POUR : 2 copropriétaire(s) totalisant 830 / 830 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

#### Question n° 05

## MISE EN PLACE D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE CONTRE MME MARTINEZ Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de Mme MARTINEZ, propriétaire des lots n° 03 bat A et lots 01,03,04,06,07,08 bat B de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 5689.63 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de la résolution qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

Page 2 sur 3

67

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 12000.00€

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Vote(nt) POUR : 2 copropriétaire(s) totalisant 830 / 830 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question nº 06

**QUESTIONS DIVERSES** 

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

NEANT

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à .

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

-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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délais de un 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 première phrase du présent alinéa.-

Le président

Bru boull

Les scrutateurs

Le secrétaire

LE SYNDIC

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES PLACE DU COMMERCE / RUE 11 NOV 66180 Villeneuve de la Raho

Le **lundi 25 avril 2022** à 09h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis ASSEMBLEE GENERALE PAR CORRESPONDANCE BULLETIN DE VOTE A RETOURNER A CABALL IMMOBILIER

Copropriétaires présents et représentés:

LEMPASZAK Thomas et/ou POTIER Wendy (167) - RIMBAULT Olivier (334) - ROBIN DU LAC Chez JFM International (496) -

sont présents ou représentés : 3 / 4 copropriétaires, totalisant

997 / 2000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Madame MARTINEZ Marie-Louise (1003),

sont absents ou non représentés : 1 / 4 copropriétaires, totalisant

1003 / 2000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### Question nº 01

#### Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Mr RIMBAULT en qualité de président de séance.

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 997 / 997 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Question nº 02

#### Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Mr LEMPASZAK et Mr MINGUEZ (SCI ROBIN DU LAC) en qualité de scrutateur de séance.

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 997 / 997 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Question n° 03

#### Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Mr CABALL en qualité de secrétaire de séance.

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 997 / 997 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## Question no 04

Attribution du droit privatif de jouissance exclusif sur une partie commune dont la conservation n'est pas nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, entraînant modification du règlement de copropriété

Conditions de majorité de l'Article 26.

L'assemblée générale :

- reconnaît avoir été informée des conditions d'attribution d'un droit privatif de jouissance exclusif sur une partie commune
- prend acte que M. et Mme RIMBAULT, propriétaire(s) du (des) lot(s) n° 02

requièrent que leur soit attribué la concession d'un droit de jouissance privatif à titre définitif sur l'entrée de l'immeuble coté rue du 11 Novembre, le couloir d'accès et l'escalier, étant entendu que l'attribution de ce droit ne porte atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

- autorise l'attribution d'un droit de jouissance exclusif, sous réserve que :
- -les bénéficiaires fassent leur affaire personnelle des frais d'entretien concernant la partie commune sur laquelle ils se sont vus attribuer un droit de jouissance exclusif, sans que la copropriété ait à en souffrir.
- la partie commune concernée conserve son caractère commun et que seul l'usage en soit modifié par le transfert de jouissance exclusive.
- les bénéficiaires ne modifient ladite partie commune sans autorisation de l'assemblée générale.
- Cette affectation en partie commune à l'usage exclusif et privatif est sans modification de tantièmes pour les bénéficiaires.
- donne tous pouvoirs au syndic de procéder aux formalités nécéssaires de modification du règlement de copropriété et/ou de l'état descriptif de division.

Les frais relatifs aux actes, modificatifs, publicité foncière seront à la charge des bénéficiaires du droit attribué.

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 667 / 1000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 26.1 ci-après

#### Question nº 05

Attribution du droit privatif de jouissance exclusif sur une partie commune dont la conservation n'est pas nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, entraînant modification du règlement de copropriété.

Conditions de majorité de l'Article 26-1.

L'assemblée générale :

- reconnaît avoir été informée des conditions d'attribution d'un droit privatif de jouissance exclusif sur une partie commune
- prend acte que M. et Mme RIMBAULT, propriétaire(s) du (des) lot(s) n° 02

requièrent que leur soit attribué la concession d'un droit de jouissance privatif à titre définitif sur l'entrée de l'immeuble coté rue du 11 Novembre, le couloir d'accès et l'escalier, étant entendu que l'attribution de ce droit ne porte atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

- autorise l'attribution d'un droit de jouissance exclusif, sous réserve que :
- -les bénéficiaires fassent leur affaire personnelle des frais d'entretien concernant la partie commune sur laquelle ils se sont vus attribuer un droit de jouissance exclusif, sans que la copropriété ait à en souffrir
- la partie commune concernée conserve son caractère commun et que seul l'usage en soit modifié par le transfert de jouissance exclusive.
- les bénéficiaires ne modifient ladite partie commune sans autorisation de l'assemblée générale.
- Cette affectation en partie commune à l'usage exclusif et privatif est sans modification de tantièmes pour les bénéficiaires.
- donne tous pouvoirs au syndic de procéder aux formalités nécéssaires de modification du règlement de copropriété et/ou de l'état descriptif de division.



Les frais relatifs aux actes, modificatifs, publicité foncière seront à la charge des bénéficiaires du droit attribué.

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 667 / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Ouestion no 06

# Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants : pose d'un climatiseur en façade et/ou sur coursive

#### sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur.

Les copropriétaires resteront seuls responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 997 / 2000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

#### Question nº 07

# Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 997 / 997 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

#### Ouestion no 08

# Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants : percement du mur extérieur pour installer une grille de rejet VMC en façade.

#### sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur.
- faire effectuer les travaux par une entreprise agréée.
- fournir copie des attestations d'assurance décennales des intervenants.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 667 / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question nº 09

Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 667 / 667 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

## Question nº 10

Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants : pose d'une structure démontable type tonelle (toile) avec fixation au sol de la terrasse.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur.
- faire effectuer les travaux par une entreprise agréée.
- fournir copie des attestations d'assurance décennales des intervenants.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 667 / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## Question nº 11

Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 667 / 667 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

#### **Ouestion nº 12**

Harmonisation des équipements privatifs installés dans les parties communes.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Afin de conserver l'harmonie esthétique de la copropriété l'assemblée générale autorise la pose de brises vues en bois type treillis et/ou canisse, en remplacement des brises vues en tissu déjà existants.

En conséquence, les copropriétaires sont invités à signaler au syndic tout changement afin qu'il fasse appliquer cette règle d'homogénéité. Les frais de fourniture et pose feront l'objet d'une facturation individuelle à chaque copropriétaire concerné.

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 997 / 997 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 10h00.

#### 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 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Cr. les

Les scrutateurs

Le secrétaire

Stall

# PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES PLACE DU COMMERCE / RUE 11 NOV 66180 Villeneuve de la Raho

Le **mardi 20 décembre 2022** à 17h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis CABALL IMMOBILIER - Quai Arthur Rimbaud - Residence IBIS local 5 - 66750 Saint Cyprien

Copropriétaires présents :

DE FISSER Yoshée Joy (334) - LEMPASZAK Thomas et/ou POTIER Wendy (167) - ROBIN DU LAC Chez JFM International (496) -

Copropriétaires représentés :

sont présents ou représentés :

3 / 4 copropriétaires, totalisant

997 / 2000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Madame MARTINEZ Marie-Louise (1003),

sont absents ou non représentés : 1 / 4 copropriétaires, totalisant 1003 / 2000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

## Question nº 01

#### Election du bureau de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Mme DE FISSER en qualité de président de séance.

L'assemblée générale désigne Mr MINGUEZ et Mr LEMPASZAK en qualité de scrutateur.

L'assemblée générale désigne Mr CABALL en qualité de secrétaire de séance.

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 997 / 997 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Question n° 02

## Approbation des comptes de l'exercice 2021/2022.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/11/2021, au 31/10/2022, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve .

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 997 / 997 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## Question n° 03

#### Approbation du budget prévisionnel 2023/2024.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/11/2023 au 31/10/2024, à la somme de 3240.00 € TTC, sans modifications.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 997 / 997 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires grésents ou représentés.



Page 1 sur 3

#### Question nº 04

Vote d'un budget supplémentaire pour régler les factures en instance de paiement.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale prend acte que les factures impayées au 31/10/2022 s'élèvent à 7830.00 € soit plus de deux fois le budget de fonctionnement annuel.

Cette situation est liée au défaut de paiement de Mme MARTINEZ représentant 50.15 % des voix et par conséquent le défaut d'encaissement de la moitié du budget annuel de fonctionnement.

Mme Martinez présente une dette de 7435.96 € au 31/10/2022, laquelle s'élèvera à 9050.82 € sur l'exercice 2022/2023.

Les frais d'avocats liés aux procédure en cours ne sont pas réglés pour un montant de 871.00 € Les honoraires du syndic ne sont pas réglés depuis plus de 2 ans pour un montant de 3600.00 € Les primes d'assurances ne sont pas réglées depuis plus de 2 ans pour un montant total de 2119.00 €

Ainsi qu'une facture de réparation du puis de jour pour un montant de 340.00 €

La Situation de la copropriété est plus qu'alarmante, et nécéssite une prise de conscience générale. La présence des copropriétaires à l'assemblée générale est nécéssaire pour prise des décisions qui s'imposent.

En l'état actuel, soit l'AG décide de voter un budget complémentaire à hauteur de 6620.00 € pour reglement des impayés et engager les frais de saisie immobilière des lots appartenants à Mme MARTINEZ, en tenant compte que la quote part de cette dernière ne sera pas réglée.

Soit l'AG refuse le vote d'un budget complémentaire et demande la mise de la copropriété sous mandataire judiciaire devant le tribunal judiciaire de Perpignan.

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 997 / 997 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## Question nº 05

Vote pour la mise sous mandataire judiciaire de la copropriété.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu du résultat au point précédent, l'AG demande au syndic de transmettre le dossier de la copropriété au président du tribunal judiciaire pour nommination d'un mandataire.

Vote(nt) CONTRE: 3 copropriétaire(s) totalisant 997 / 997 tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Ouestion nº 06

Nouvelle désignation du syndic CABALL IMMOBILIER

#### Durée du mandat 14 mois

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne, comme syndic la SARL CABALL IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 14 mois qui commencera le 23/12/2022 pour se terminer le 23/02/2024.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 997 / 2000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après





Page 2 sur 3

#### Ouestion no 06 a

Nouvelle désignation du syndic CABALL IMMOBILIER

#### Durée du mandat 14 mois

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'assemblée générale désigne, comme syndic la SARL CABALL IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 14 mois qui commencera le 23/12/2022 pour se terminer le 23/02/2024.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 997 / 997 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

#### Ouestion nº 07

Demande de Mme DEFISSER

#### Autorisation d'installer une pompe à chaleur en façade.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Demande d'installation de pompes a chaleur (clim réversible) dans appartement de Mme DEFISSER. Une pompe serait installée sur le mur de la terrasse (non visible depuis la rue), la seconde sur le mur de la facade face pizzeria où se trouve déjà la pompe à chaleur du salon de coiffure (côté ruelle).

Vote(nt) POUR: 3 copropriétaire(s) totalisant 997 / 997 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## Ouestion n° 08

## **Questions diverses**

Conditions de maiorité de l'Article sans vote.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h17.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

-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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délais de un 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 première phrase du présent alinéa.-

Le président

Les scrutateurs

Le secrétaire

Melle DE FISSER Yøshée Joy

Mr LEMPASZAK Thomas Mr MINGUEZ Frédéric

LE SYNDIC

Page 3 sur 3

## **SERVITUDES:**

L'immeuble sis Commune de VILLENEUVE DE LA RAHO cadastré Section AN 406 est grevé d'une servitude de passage au profit du lot 3 de l'immeuble cadastré Section AN 407 (constituant le 1<sup>er</sup> lot de la vente) cadastré), ladite servitude ayant été instauré aux termes d'un acte reçu par Maître LLAUZE, Notaire, le 1<sup>er</sup> octobre 1991, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 24 octobre 1991, Vol. 1991 P 11388.

## **CLAUSES SPECIALES:**

**EXCLUSION** des dispositions de l'article 27 du "Cahier et condition de vente en matière de licitation" type qui suit. En conséquence, aucun indivisaire ne pourra se substituer à l'acquéreur.

Il est en tant que de besoin rappeler que la présente licitation porte sur des biens indivis eux-mêmes et non sur les droits d'un indivisaire dans lesdits biens indivis. En conséquence, le droit de substitution prévu au profit de tout indivisaire par l'article 815-15 du Code Civil n'est pas applicable à la présente licitation.

En outre, il est rappelé que le Jugement du Tribunal Judicaire de NICE en vertu duquel la présente licitation est poursuivie n'a pas autorisé l'insertion de la clause d'attribution stipulée sous l'article 26 du "Cahier et condition de vente en matière de licitation" type qui suit.

#### **DISPOSITIONS GENERALES:**

## ARTICLE 1er - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et de celles du code des procédures civiles d'exécution.

#### **ARTICLE 2 - ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

## **ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

## ARTICLE 4 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 - 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

#### **ENCHERES:**

## **ARTICLE 7 - RECEPTION DES ENCHERES**

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

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 8 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

#### **ARTICLE 9 - SURENCHERE**

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

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

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

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

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

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

#### **ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES**

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

684

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

## **VENTE:**

#### ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

## **ARTICLE 12 - SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

#### **ARTICLE 13 - VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

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

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

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

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

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

## ARTICLE 14 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 - 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 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 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, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

686

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 16 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

## **DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE:**

#### **ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

#### **ARTICLE 18 - PUBLICATION**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

## **ARTICLE 19 - ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

## **ARTICLE 20 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

#### ARTICLE 22 - PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

#### ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## **CLAUSES SPECIFIQUES:**

#### ARTICLE 24 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 - 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

#### **ARTICLE 26 - CLAUSE D'ATTRIBUTION**

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

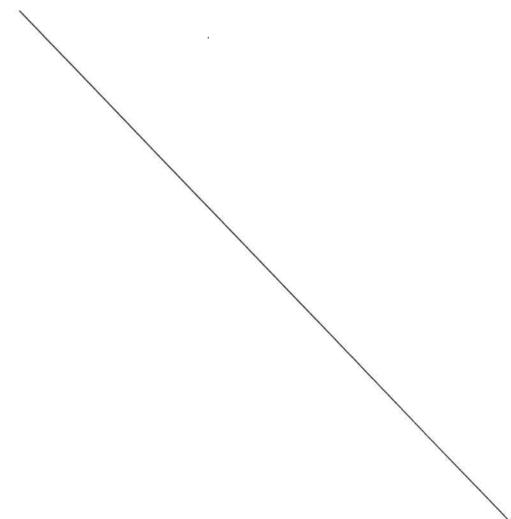
En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Cette lause n'est pas applicable à la présente licitation.

#### **ARTICLE 27 - CLAUSE DE SUBSTITUTION**

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

<u>Cette clause n'est pas applicable à la présente licitation (Cf. Clause d'exclusion ci-avant).</u>



## **VISITES:**

Les visites seront assurées par le Ministère de la SCP SOLER BOYER FOURCADE POUJADE-CLERMIN LIZON, Commissaire de Justice à PERPIGNAN:

- Pour les 1<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> lots de la vente (biens sis Commune de VILLENEUVE DE LA RAHO) : le lundi 4 mars 2024 de de 09h00 à 10h00 ;
- Pour le 2<sup>ème</sup> lot de la vente (biens sis Commune de SAINT-CYPRIEN) : le lundi 4 mars 2024 de de 15h00 à 16h00.

## MISE A PRIX - CONDITION DE L'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE le jeudi 21 mars 2024 à 9h00, aux conditions suivantes :

En cinq lots:

## 1er lot de la vente:

Sur la Commune de VILLENEUVE DE LA RAHO (66), les biens dépendant d'un immeuble sis 4 rue 11 novembre, cadastré **Section AN 407**, ayant fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété reçu par Maître LLAUZE, Notaire à CERET, le 1<sup>er</sup> octobre 1991, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 24 octobre 1991, Volume 1991 P 11388, savoir : **le lot 3** : un appartement de trois pièces au 2<sup>ème</sup> étage d'une superficie Loi Carrez de 61,17 m² avec les 333/1.000ème des parties communes.

Sur une mise à prix de cinquante mille euros (50.000 €) avec faculté de baisse de moitié en cas d'enchères désertes.

## 2ème lot de la vente:

Sur la Commune de SAINT-CYPRIEN (66), 9 Rue Charles Louis Philippe, la parcelle cadastrée **Section AK 247** sur laquelle est édifiée une maison édifié sur deux niveaux comprenant : entrée, salon/salle à manger, cuisine, véranda, 2 wc, salle de bain, 4 chambre et garage d'une superficie Loi Carrez de 137,70 m<sup>2</sup>.

Sur une mise à prix de cent cinquante mille euros (150.000 €) avec faculté de baisse de moitié en cas d'enchère désertes.

## 3<sup>ème</sup> lot de la vente:

Sur la Commune de VILLENEUVE DE LA RAHO (66), les biens dépendant d'un immeuble sis 1 Place du Commerce, cadastré **Section AN 406**, ayant fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété reçu par Maître LLAUZE, Notaire à CERET, le 1<sup>er</sup> octobre 1991, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 24 octobre 1991, Volume 1991 P 11388, savoir : **le lot 1** : une cave au sous-sol avec les 10/1.000ème des parties communes, et **le lot 6** : un local comme étant désigné dans l'E.D.D. à usage professionnel au 1<sup>er</sup> étage, composé d'une entrée, séjour, chambre cuisine, salle d'eau et wc d'une superficie Loi Carrez de 44,44 m², avec les 320/1.000ème des parties communes.

Sur une mise à prix de cinquante mille euros (50.000 €) avec faculté de baisse de moitié en cas d'enchères désertes.

## 4ème lot de la vente:

Sur la Commune de VILLENEUVE DE LA RAHO (66), les biens dépendant d'un immeuble sis 1 Place du Commerce, cadastré Section AN 406, ayant fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété reçu par Maître LLAUZE, Notaire à CERET, le 1<sup>er</sup> octobre 1991, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 24 octobre 1991, Volume 1991 P 11388, savoir : le lot 2 : une cave au sous-sol avec les 10/1.000ème des parties communes et le lot 7 : un appartement au 2ème étage, composé d'une entrée, séjour/cuisine, salle d'eau/wc, mezzanine et un pièce d'une superficie Loi Carrez de 36,35 m², avec les 192/1.000ème des parties communes.

Sur une mise à prix de cinquante mille euros (50.000 €) avec faculté de baisse de moitié en cas d'enchères désertes.

## 5<sup>ème</sup> lot de la vente:

Sur la Commune de VILLENEUVE DE LA RAHO (66), les biens dépendant d'un immeuble sis 1 Place du Commerce, cadastré Section AN 406, ayant fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété reçu par Maître LLAUZE, Notaire à CERET, le 1<sup>er</sup> octobre 1991, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 24 octobre 1991, Volume 1991 P 11388, savoir : le lot 3 : une cave au sous-sol avec les 10/1.000ème des parties communes et le lot 8 : un appartement au 2<sup>ème</sup> étage, composé d'un séjour/cuisine, salle d'eau/wc, mezzanine d'une superficie Loi Carrez de 30,04 m², avec les 128/1.000ème des parties communes.

Sur une mise à prix de cinquante mille euros (50.000 €) avec faculté de baisse de moitié en cas d'enchères désertes.

## Rappel des dispositions de l'article 1277 du code de procédure civile :

"Si aucune enchère n'atteint le montant de la mise à prix, le juge ou le notaire, selon le cas, peut constater l'offre la plus élevée et adjuger le bien à titre provisoire pour le montant de cette offre.

Sauf renonciation du vendeur, le tribunal qui a fixé la mise à prix, saisi à la requête du notaire, de l'avocat ou de tout intéressé, peut soit déclarer l'adjudication définitive et la vente réalisée, soit ordonner qu'une nouvelle vente aura lieu; en ce dernier cas, il fixe le délai de la nouvelle vente sans que celui-ci puisse être inférieur à quinze jours, la mise à prix ainsi que les modalités de la publicité".

Fait à NICE, le

Gilles BROCA

8 Sancier 2014

Avocat 9, rue Alfred Mortier - 06000 NICE

Tel. 07 82 06 58 74 - Fax 04 97 03 07 99 Email: nice.avocat@gmail.com